

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Índice

31 de diciembre de 2024 y 2023

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 5
Estados financieros consolidados:	
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultado integral	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable.....	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas sobre los estados financieros consolidados	10 a 65



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y a los Consejeros del
Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de
RLH Properties, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados, que comprenden la información material de las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2024 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados" de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo Normas Internacionales de Independencia)" emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código del IESBA"), y los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. que son relevantes a nuestra auditoría de estados financieros en México. Hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con el Código del IESBA y los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar Como se describe en la Nota 27 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad reconoció un impuesto diferido activo. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a que la estimación de recuperación de las pérdidas fiscales involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar sus proyecciones financieras y fiscales. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos relevantes usados por la Administración para determinar sus proyecciones: la tasa de crecimiento de ingresos y el margen de utilidad bruta esperado.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones financieras preparadas por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlas. En particular, evaluamos si las mismas resultan consistentes con los presupuestos aprobados por el Consejo de Administración. Asimismo, llevamos a cabo los siguientes procedimientos: • Comparamos las cifras presupuestadas para el ejercicio actual con los resultados obtenidos y evaluamos el desempeño y tendencias históricas, para identificar si algún supuesto en las proyecciones pudiera considerarse optimista. • Comparamos la tasa de crecimiento de ingresos, con fuentes independientes de mercado de otras entidades de la industria en la que opera la Entidad. • Evaluamos el margen de utilidad bruta esperado y la relación que este tiene con el desempeño histórico del negocio. Adicionalmente evaluamos las proyecciones fiscales preparadas por la Entidad mediante los siguientes procedimientos: • Evaluamos su consistencia con las proyecciones financieras. • Analizamos el periodo de caducidad de las pérdidas fiscales por amortizar, comparándolo con las utilidades fiscales proyectadas por la Entidad.



Información Adicional

La Administración de la Entidad es responsable de la información adicional. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la CNBV y el Informe Anual presentado a los accionistas, que se emitirán después de la fecha de este informe, pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresamos ninguna opinión u otra forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Entidad, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros [consolidados] o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional, que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del gobierno de la Entidad y en dicha declaratoria.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Entidad en relación con los Estados Financieros Consolidados

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Entidad.

Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material,



cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Concluimos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Planeamos y realizamos la auditoría del grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del grupo como base para formar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.



Comunicamos a los encargados del gobierno de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los encargados del gobierno de la Entidad una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "JPurón", is written over a horizontal line.

C.P.C. José Ignacio Toussaint Purón
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 27 de febrero de 2025

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados Consolidados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2024 y 2023

Miles de pesos mexicanos

	2024	2023
ACTIVOS		
Activos circulantes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	\$ 5,318,220	\$ 2,452,019
Clientes y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	1,629,275	1,070,472
Partes relacionadas (Nota 20)	35,597	32,859
Inventarios (Nota 8)	113,593	114,620
Inventarios inmobiliarios (Nota 10)	1,659,362	1,484,836
Pagos anticipados	223,161	200,952
Instrumentos financieros derivados (Nota 18)	40,160	-
Activos circulantes excluyendo activos clasificados como disponibles para la venta	9,019,368	5,355,758
Activos disponibles para la venta (Nota 11)	866,529	-
Suma el activo circulante	9,885,897	5,355,758
Activos no circulantes:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 9)	23,832,391	15,412,742
Inventarios inmobiliarios (Nota 10)	1,014,141	1,115,744
Activos intangibles y otros (Nota 12)	510,529	428,878
Crédito mercantil (Nota 12)	429,448	138,468
Partes relacionadas (Nota 20)	81,294	90,702
Impuestos diferidos (Nota 27)	1,193,483	1,184,519
Instrumentos financieros derivados (Nota 18)	142,355	157,987
Suma el activo no circulante	27,203,641	18,529,040
Total activo	\$ 37,089,538	\$ 23,884,798
PASIVO		
Pasivo a corto plazo:		
Préstamos bancarios (Nota 16)	\$ 442,875	\$ 363,477
Proveedores	425,752	266,491
Anticipos de clientes (Nota 17)	2,025,142	1,838,221
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 14)	1,294,811	743,265
Beneficios a los empleados (Nota 19)	419,214	6,539
Provisiones (Nota 15)	655,655	586,910
Partes relacionadas (Nota 20)	1,147,848	30,198
Impuesto sobre la renta por pagar	50,856	248,349
Suma el pasivo a corto plazo	6,462,153	4,083,450
Pasivo a largo plazo:		
Préstamos bancarios (Nota 16)	15,097,522	5,510,861
Impuestos diferidos (Nota 27)	910,448	677,839
Beneficios a los empleados (Nota 19)	25,312	206,010
Pasivos largo plazo (nota 1a)	354,492	-
Pasivo por arrendamiento (Nota 21)	76,489	53,051
Suma el pasivo a largo plazo	16,464,263	6,447,761
Suma el pasivo	22,926,416	10,531,211
CAPITAL CONTABLE:		
Capital social (Nota 22)	7,443,177	7,443,177
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	7,433,057
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)
Otras reservas de capital (Nota 22)	360,262	(160,222)
Déficit	(1,362,269)	(1,794,471)
Participación controladora	13,731,286	12,778,600
Participación no controladora (Nota 2b)	431,836	574,987
Suma el capital contable	14,163,122	13,353,587
Total pasivo y capital contable	\$ 37,089,538	\$ 23,884,798

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Luis Durán Luján
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados Consolidados de Resultado Integral

Año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y 2023

Miles de pesos mexicanos

	2024	2023
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 4,085,344	\$ 3,939,878
Ingresos por alimentos y bebidas	2,150,206	2,052,325
Ingresos por servicios de campo de golf	106,856	131,480
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	219,896	199,019
Otros ingresos hoteleros	732,634	608,407
Ingresos por venta de residencias	455,803	551,838
	<u>7,750,739</u>	<u>7,482,947</u>
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(1,133,851)	(1,020,842)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(1,242,458)	(1,243,959)
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(100,702)	(95,478)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(90,322)	(89,149)
Otros costos hoteleros	(256,339)	(222,876)
Costo por venta de residencias	(508,994)	(538,679)
Gastos administrativos y operativos (Nota 23)	(925,389)	(1,054,115)
Depreciación y amortización	(629,100)	(604,275)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(98,053)	(91,433)
Gastos de venta y mercadotecnia (Nota 24)	(550,140)	(559,112)
Gastos de mantenimiento	(326,649)	(345,808)
Electricidad, gas y agua	(230,272)	(236,857)
Honorarios de operación	(393,811)	(381,593)
Seguros	(141,352)	(128,041)
Predial	(25,725)	(29,186)
Gastos corporativos (Nota 25)	(415,183)	(295,989)
	<u>(7,068,340)</u>	<u>(6,937,392)</u>
Otros ingresos - Neto	87,983	28,622
Utilidad de operación	<u>770,382</u>	<u>574,177</u>
Costos de financiamiento:		
Intereses y costos financieros	(755,290)	(482,744)
Pérdida cambiaria	(757,108)	(753,628)
Costo financiero	(1,512,398)	(1,236,372)
Intereses ganados	346,074	204,538
Utilidad cambiaria	576,017	659,033
	(590,307)	(372,801)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	180,075	201,376
Provisión para impuestos a la utilidad (Nota 27)	387,708	(357,087)
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>567,783</u>	<u>(155,711)</u>
Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:		
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	562,849	(712,920)
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	(11,700)	(45,764)
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados:		
Remediación de la obligación de beneficios a empleados, neto de impuestos a la utilidad	1,987	59
	<u>553,136</u>	<u>(758,625)</u>
Resultado integral del año	<u>\$ 1,120,919</u>	<u>\$ (914,336)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año atribuible a:		
Participación controladora	\$ 569,399	\$ (143,116)
Participación no controladora	(1,616)	(12,595)
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 567,783</u>	<u>\$ (155,711)</u>
Utilidad (pérdida) integral neta del año atribuible a:		
Participación controladora	\$ 1,089,883	\$ (857,636)
Participación no controladora	31,036	(56,700)
Resultado integral del año	<u>\$ 1,120,919</u>	<u>\$ (914,336)</u>
Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida (Nota 30)	<u>\$.51</u>	<u>\$ (.13)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Luis Durán Luján
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable

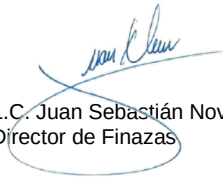
Año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y 2023

Miles de pesos mexicanos

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Otras cuentas de capital (Nota 22)	Otras reservas de capital (Nota 22)	Déficit	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 7,443,177	\$ 7,433,057	\$ (142,941)	\$ 554,298	\$ (1,515,815)	\$ 13,771,776	\$ 677,474	\$ 14,449,250
Adquisición de participación minoritaria (Nota 1a.)	-	-	-	-	(135,540)	(135,540)	(45,787)	(181,327)
Resultado integral:								
Pérdida neta del año	-	-	-	-	(143,116)	(143,116)	(12,595)	(155,711)
Otros resultados integrales	-	-	-	(714,520)	-	(714,520)	(44,105)	(758,625)
Total resultado integral	-	-	-	(714,520)	(143,116)	(857,636)	(56,700)	(914,336)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	7,443,177	7,433,057	(142,941)	(160,222)	(1,794,471)	12,778,600	574,987	13,353,587
Adquisición de participación minoritaria (Nota 1a.)	-	-	-	-	(137,197)	(137,197)	(184,551)	(321,748)
Aumento de la participación no controladora (Nota 1a.)	-	-	-	-	-	-	10,364	10,364
Resultado integral:								
Utilidad neta del año	-	-	-	-	569,399	569,399	(1,616)	567,783
Otros resultados integrales	-	-	-	520,484	-	520,484	32,652	553,136
Total resultado integral	-	-	-	520,484	569,399	1,089,883	31,036	1,120,919
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 7,443,177	\$ 7,433,057	\$ (142,941)	\$ 360,262	\$ (1,362,269)	\$ 13,731,286	\$ 431,836	\$ 14,163,122

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Luis Durán Luján
Director General


L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y 2023

Miles de pesos mexicanos

	2024	2023
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 180,075	\$ 201,376
Ajustes por:		
Depreciación y amortización (Notas 9, 12)	629,100	604,275
Intereses a favor	(346,074)	(204,538)
Intereses a cargo	755,291	482,744
Costo por baja de inmuebles, mobiliario y equipo e intangibles (Notas 9 y 12)	24,227	27,114
Beneficios a los empleados (Nota 25)	191,764	99,351
Otras partidas que no requieren uso de efectivo	64,709	100,242
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar (Nota 23)	(60,208)	13,696
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(340,676)	(7,577)
Fluctuación cambiaria no realizada	793,549	(380,064)
Subtotal	1,891,757	936,619
Disminución (aumento):		
Clientes y otras cuentas por cobrar	53,295	119,342
Pagos anticipados	36,308	5,240
Inventarios	1,027	(3,585)
Inventarios inmobiliarios	(2,330)	(423,923)
Aumento (disminución):		
Proveedores	39,014	(15,122)
Provisiones	4,036	106,144
Anticipos de clientes	143,295	(284,880)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	113,734	(238,451)
Cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas - Neto	(145,197)	19,753
Beneficios a los empleados	(7,359)	(323,473)
Impuestos a la utilidad pagados	(248,036)	(282,487)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	1,879,544	(384,823)
Actividades de inversión		
Adquisición de negocios, neto de efectivo adquirido (Nota 1a)	(1,299,751)	-
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario, equipo y activos intangibles (Nota 9 y 12)	(2,933,849)	(1,918,817)
Adquisición de participación minoritaria (Nota 1.a)	(321,748)	(181,327)
Intereses cobrados	183,662	204,538
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(4,371,686)	(1,895,606)
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	(733,818)	(448,367)
Aumento de capital de la participación no controladora	10,364	-
Beneficio por terminación de cobertura (Nota 18)	159,700	-
Obtención de préstamos bancarios (Nota 26)	9,715,622	452,283
Pago de préstamos bancarios (Nota 26)	(4,068,083)	(303,843)
Pago de arrendamientos (Nota 21)	(66,118)	(40,025)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	5,017,667	(339,952)
Aumento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	2,525,525	(2,620,381)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,452,019	5,064,823
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	340,676	7,577
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 5,318,220	\$ 2,452,019

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Luis Durán Luján
Director General


L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), en miles de dólares estadounidenses (Dls.) y en miles de euros (€), excepto que se indique lo contrario

Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad, RLH o Emisora) es una sociedad constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años. La Entidad ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

La Entidad es tenedora de acciones de un grupo de empresas, cuya actividad principal es la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y de playa dentro del segmento alto.

La Entidad es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 5 de noviembre de 2015, bajo la clave de cotización RLH.

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, 06600, Ciudad de México.

El plan de la Entidad es crecer en la industria hotelera y de gran turismo a través de la construcción y compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos, creando la principal plataforma de hoteles de lujo en México y el Caribe.

Transacciones importantes

a. Adquisiciones relevantes

I. Adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos.

En sesión celebrada el 20 de febrero de 2024, el Consejo de Administración de RLH Properties, aprobó llevar a cabo la Adquisición de Koen Properties S. de R. L. de C. V. (*previamente Hyatt of Baja, S. de R. L. de C. V.*) propietaria del Hotel Park Hyatt Los Cabos ubicado en Cabo del Sol, Baja California Sur, México. Esta adquisición fue realizada a través de Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. y Mayakoba Thai, S. A. de C.V., subsidiarias de la Entidad quienes adquirieron las partes sociales de Koen Properties, 50% de GAFAPA S. A. de C. V (parte relacionada) y 50% de HI Holdings Baja B. V. respectivamente.

La fecha de adquisición se estableció el 11 de diciembre de 2024, en la cual se realizó el pago inicial que otorgó efectividad al contrato de compraventa, se reformaron los estatutos sociales y se concedió poder total y general a los ejecutivos de RLH.

El Hotel Park Hyatt Los Cabos se encuentra aún en construcción y será de la categoría de “ultra lujo” (*ultra luxury*), y espera ser inaugurado a principios del 2025 y tendrá 163 habitaciones (incluyendo 90 suites).

La Adquisición de este negocio es consistente con la estrategia de negocios y crecimiento que la Emisora ha implementado desde su creación. Esta adquisición, además, tiene como finalidad (i) continuar con el crecimiento y la expansión de la Entidad en un mercado de lujo y ultra lujo ya definido por RLH y en donde no se tenía participación, y (ii) diversificar el portafolio hotelero de RLH Properties en los destinos de ultra lujo en México.

El precio pactado en los contratos por la adquisición del negocio (Koen Properties) ascendió a USD 145,000, equivalente a \$2,816,235 al 31 de diciembre y se integra en la página siguiente.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

	USD	MXN
Pago inicial	\$ 85,000	\$ 1,716,019
Pago diferido	10,000	171,508
Pago contingente	13,000	182,984
Precio de la adquisición convenido	108,000	2,070,511
Pago complementario	37,000	745,724
Contraprestación total	\$ 145,000	\$ 2,816,235

Pago inicial:

El pago inicial se integra de un pago por USD 30,000 realizado el 11 de diciembre de 2024 y otro por USD 55,000 realizado a la fecha de cierre de la operación, el 24 de enero de 2025, mismo que se muestra dentro del rubro de partes relacionadas en el pasivo circulante.

Pago diferido:

El pago diferido por USD 10,000, será pagado el 11 de diciembre de 2026 conforme el contrato establecido.

Pago contingente:

El pago contingente por USD 13,000 sujetos al cumplimiento de métricas financieras a ser evaluadas al concluir el tercer año de operación del Hotel, y a ser liquidado el 30 de marzo de 2029. En cuanto a este pago, la Entidad realizó un análisis para determinar las probabilidades de ocurrencia y son altamente probables.

Pago complementario:

En adición al precio base convenido de USD 108,000, RLH se comprometió a reembolsar a las partes vendedoras el total de las aportaciones de capital realizadas por los anteriores accionistas desde septiembre 2023 a la fecha de la transacción (11 de diciembre de 2024) utilizados para la construcción del hotel. Este pago complementario ascendió a USD 37,000, que fue efectuado el 11 de diciembre de 2024. La contraprestación total, incluyendo este pago complementario ascendió a USD 145,000 equivalentes a \$2,816,235.

El pago diferido y el pago contingente se encuentran presentados dentro de los estados financieros como pasivos a largo plazo y ascienden a \$354,492 los cuales se encuentran medidos a valor razonable.

RLH Properties considera que su operación representa una adquisición de negocio según la NIIF 3, "Adquisición de negocios" ya que incluye terrenos, obras en proceso, permisos de construcción y licencias, procesos de obra, planes de proyecto, estudios de obra, procesos de gestión de obra, contrato de operación hotelera incluyendo el personal de administración, procesos administrativos y contables, y estándares de marca. El desarrollo tiene costos pendientes no significativos, y se aproxima a la etapa de comercialización y operación.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

A continuación, se muestra la asignación de valores razonables preliminares de los activos y pasivos correspondientes a la adquisición. A partir de la fecha de adquisición, las operaciones de Koen Properties S. de R. L. de C. V. se incluyen en el estado de situación financiera como se muestra:

	Importe
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 47,235
Otros activos circulantes *	654,741
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	3,950,245
Activos intangibles	24,793
Activos disponibles para la venta	866,529
Impuesto diferido neto	(13,319)
Suman los activos	5,530,224
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(688,862)
Préstamos bancarios	(2,297,816)
Suman los pasivos	(2,986,678)
Total activos netos de la entidad adquirida	2,543,546
Credito mercantil	272,689
Total activos netos de la entidad adquirida	\$ 2,816,235

* Incluye en otras cuentas por cobrar derivado del impuesto al valor agregado por recuperar, pagos anticipados e instrumentos financieros derivados.

La Entidad registro los activos netos adquiridos y los pasivos asumidos a su valor en libros (exceptuando el activo disponible para la venta del negocio residencial para el cual se ha estimado de forma preliminar su valor razonable). No obstante, la Entidad determinará el valor razonable de todos los activos netos adquiridos con el fin ajustar la transacción dentro del periodo de medición, es decir, a más tardar doce meses posteriores a la fecha de adquisición. En caso de que se requiera ajustar los importes de la transacción, este ajuste se realizará de retroactivamente.

Si la adquisición de negocios del Hotel Park Hyatt Los Cabos hubiera ocurrido el 1 de enero de 2024 hubiera aportado una pérdida del ejercicio por \$431,277 al 31 de diciembre de 2024. Asimismo, el negocio ha aportado desde la fecha de su adquisición, una pérdida de \$319,421

El crédito mercantil reconocido se atribuye a la ubicación privilegiada del activo dentro del segmento de ultra lujo y a la cuota de mercado obtenida con la expansión de la Entidad a una nueva región del país. Asimismo, dicho crédito mercantil no es deducible para efectos fiscales. Los costos de adquisición fueron deducidos en el ejercicio 2024.

En adición al Hotel Park Hyatt Los Cabos en construcción, la entidad adquirida cuenta con activos de un negocio residencial en desarrollo, mismo que RLH no retendrá. A la fecha de adquisición, la entidad adquirida tiene contratos de promesa de venta para dicho negocio por USD 42,700, equivalentes a \$886,529. La conclusión de esta transacción está sujeta a cláusulas, principalmente de carácter

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2024 y 2023

administrativo. Se considera altamente probable que la venta definitiva ocurra en un periodo no mayor a doce meses. Los pasivos relativos a este negocio serán transmitidos en su totalidad al comprador del negocio residencial. (Véase nota Nora 2f. y 11)

II. Adquisiciones de participaciones minoritarias.

El 31 de octubre de 2024, el Consejo de Administración de la Entidad aprobó la compra del 7.23% de la participación minoritaria del hotel Fairmont Mayakoba, a través de la compra de FHMK, S.A de C.V. por un importe de Dls.15,845 equivalentes a \$321,748. Como resultado de dicha adquisición, la Entidad ahora es propietaria del 100% del capital de Fairmont Mayakoba.

El 25 de octubre de 2024, la Entidad realizó un aumento de capital en la participación no controladora de Hotel Hoyo en Uno S. de R. L de C. V. por \$10,364.

El 11 de octubre de 2023, el Consejo de Administración de la Entidad aprobó la compra del 4.44% de la participación minoritaria de Mayakoba Thai, S. A. de C. V. propietaria del Hotel Banyan Tree Mayakoba al Hotel Spa, Pte. Ltd. por un importe de \$181,327 (Dls. 10,113), adquiriendo con esto el 100% de la participación.

III. Adquisiciones de terrenos y predios.

Como parte del plan de expansión de la Entidad, se han adquirido diversos terrenos y predios como sigue:

- a) En 2024 diversos predios y terrenos en la Riviera Nayarit por \$233,486, adyacentes al desarrollo en Mandarina, así como predios adyacentes al desarrollo Mayakobá en la Riviera Maya, Quintana Roo, por \$500,909, mismos que estima destinar a la construcción de activos hoteleros y villas residenciales.
- b) En 2023 varios predios adyacentes al desarrollo Mandarina en la Riviera Nayarit por \$512,946, de los cuales \$353,176 serán destinados al desarrollo de villas residenciales y el resto a activos hoteleros.
- b. Préstamos bancarios.
- I. Refinanciamientos.

Con fecha 31 de julio de 2024, la Entidad, a través de sus subsidiarias, firmó un contrato de crédito con BBVA México, S.A. como principal acreedor, por un total de Dls. 480,000. Véase nota 9 y 16. Este crédito está distribuido de la siguiente forma:

	Valor nominal
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Dls. 100,000
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	105,000
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	138,500
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	136,500
	<u>Dls. 480,000</u>

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

El destino del crédito es (i) liquidar las deudas anteriores que poseían estas entidades, (ii) pagar las comisiones del crédito y gastos de la transacción, (iii) fondear la cuenta de reserva para servicio de la deuda y (iv) fines corporativos.

El presente crédito se clasifica como un crédito sostenible, dado que, si la Entidad cumple con determinados indicadores de sostenibilidad, podrá beneficiarse de una reducción en la tasa de interés de 2.5 puntos base anuales por cada indicador alcanzado. De igual manera, en caso de incumplimiento de dichos indicadores, la Entidad perderá este beneficio y estará sujeta a una penalización de 2.5 puntos base anuales por cada indicador no logrado.

Cada uno de estos créditos cuentan con una cobertura un swap de tasa de interés y un cap de tasa de interés, el detalle de estos instrumentos financieros derivados se detalla en la nota 18.

II. Cambios de tasa de referencia.

Al 31 de diciembre de 2023 se concluyó la transición de todos los préstamos de tasa Libor a la nueva tasa de referencia SOFR. Ver notas 3 i) y 16.

c. Otras transacciones importantes:

El 24 de enero de 2025 la Entidad anunció a sus accionistas que uno de sus activos hoteleros, “Andaz Mayakoba Resort Riviera Maya”, se someterá a una remodelación y transformación que tendrá lugar a partir de marzo de 2025. Dicha transformación incluirá el cambio de marca a la marca “Alila”, propiedad del mismo operador.

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables:

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad más significativas seguidas por RLH, las cuales han sido aplicadas consistentemente en la preparación de su información financiera en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

Bases de preparación.

Los estados financieros consolidados de RLH han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Estas normas comprenden la siguiente literatura:

- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).
- Las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF).

Los estados financieros consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros consolidados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen los de RLH Properties S. A. B. de C. V. y de las subsidiarias como se muestra en la página siguiente.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Desarrollo y gestión de activos hoteleros

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2024	2023
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	100
Hotel Fairmont Mayakoba			
Operadora de Mayakoba, S.A. de C.V. ¹	Tenedora de acciones	100	92.77
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. ¹	Operadora	100	92.77
Hotel Rosewood Mayakoba			
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	Operadora y servicios especializados	100	100
Hotel Andaz Mayakoba			
Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Operadora	60	60
Hotel Banyan Tree Mayakoba			
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Operadora	100	100
Campo de Golf el Camaleón			
Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.	Operadora	100	100
Hotel Four Seasons Ciudad de México			
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Operadora	100	100
Hotel One&Only Mandarin			
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Operadora y servicios especializados	100	100
Hotel Rosewood Mandarin (en construcción)			
Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Diseño y construcción Hotel	100	100
Hotel Park Hyatt (en construcción)			
Koen Properties, S. de R. L. de C. V. ²	Diseño y construcción Hotel	100	-
Campo de Polo Mandarin			
Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios	100	100

Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2024	2023
L6 Hotel Mayakoba, S. de R.L. de C.V.	Construcción y venta de residencias	100	100
Mandarina III, S. de R.L. de C.V.	Construcción y venta de residencias	100	100

Otras

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2024	2023
Hamburgo Branded Residential, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. ³	Construcción y venta de residencias	50	50
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios especializados	100	100
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	100

* Esta entidad corresponde a un negocio con control conjunto; por lo tanto, no se consolida en la Entidad.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

Información por segmentos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados al Consejo de Administración, que es el órgano responsable de la toma de decisiones operativas, de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de operación. Véase Nota 31.

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de RLH Properties S. A. B. de C.V., como entidad económica es el peso mexicano al igual que la moneda de presentación de la Entidad. La moneda funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree, Andaz Mayakoba y One&Only Mandarin es el dólar estadounidense, y de las demás entidades del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de "Utilidad cambiaria" y "Pérdida cambiaria".

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como se menciona a continuación:

- Los activos y pasivos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho estado consolidado de situación financiera.
- Los ingresos y gastos reconocidos en el estado consolidado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones).

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

- Las cuentas de capital se convierten al tipo de cambio histórico.
- Las diferencias por conversión resultantes se reconocen en los otros resultados integrales.

Cuando la moneda funcional de una operación extranjera es diferente a la moneda de registro, previo a la aplicación del párrafo anterior, debe realizarse la conversión de la moneda de registro a la funcional como sigue: los activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha del estado de situación financiera y los activos y pasivos no monetarios, así como el capital contable y los ingresos, costos y gastos, al tipo de cambio histórico; las diferencias de cambio que surjan se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.

b. Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de RLH y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando RLH:

- Tiene poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

RLH reevalúa si controla una entidad y si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando RLH tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, RLH tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral.

RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de RLH en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por RLH, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que RLH tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a RLH y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de RLH se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de RLH en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de RLH que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de RLH se ajustan para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los accionistas de la Entidad.

Cuando RLH pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

A continuación, se presenta información financiera condensada de las subsidiarias en donde se tiene participación no controladora.

	Fairmont		Andaz		Banyan
	31 de diciembre de		31 de diciembre de		31 de diciembre
	2024	2023	2024	2023	2023
Estado de situación financiera condensado					
Activos circulantes	\$ 672,986	\$ 383,627	\$ 147,282	\$ 188,815	\$ 461,406
Pasivos circulantes	556,073	487,320	260,028	205,556	539,337
Activos (pasivos) neto circulantes	116,913	(103,693)	(112,746)	(16,741)	(77,931)
Activos no circulantes	4,263,456	3,229,721	2,329,498	1,890,551	1,918,829
Pasivos no circulantes	2,660,235	1,400,626	1,127,231	869,178	493,607
Activos neto no circulantes	1,603,221	1,829,095	1,202,267	1,021,373	1,425,222
Activos netos	1,720,134	1,725,402	1,089,521	1,004,632	1,347,291
Total participación no controladora	-	171,196	431,836	403,791	-
Porcentaje de participación no controladora	0%	7%	40%	40%	0%
Estado del resultado integral condensado					
Ingresos	1,640,887	1,350,872	499,323	552,617	1,270,816
Resultados del periodo	145,610	11,960	(26,746)	(45,755)	151,290
Otros resultados integrales	160,381	(212,083)	70,946	(61,189)	(200,275)
Resultados integrales totales	305,991	(200,123)	44,200	(106,944)	(48,985)
Resultado asignado parte no controladora	\$ 9,082	\$ 865	\$ (10,698)	\$ (18,302)	\$ 4,842

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

La participación no controladora totalizo en \$431,836 y \$574,987 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente. El resultado asignado a la parte no controladora ascendió a (\$1,616) y \$12,595 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

- ¹ Como se mencionó en la nota 1a, la entidad adquirió el 4.44% de la participación minoritaria de Mayakoba Thai, S. A. de C. V., por lo que el resultado integral corresponde a las operaciones realizadas por el periodo comprendido del 1 de enero al 11 de octubre de 2023.
- ² Asimismo, la entidad adquirió el 7.23% de la participación minoritaria del Hotel Fairmont Mayakoba., por lo que el resultado integral corresponde a las operaciones realizadas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de octubre de 2024.

c. Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. RLH designa los derivados como de cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. RLH también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados utilizados como instrumentos de cobertura, así como los cambios en la valuación de estos reconocidos en el resultado integral se revelan en la Nota 18.

La Entidad posee coberturas de flujo de efectivo para cubrir el riesgo de tasas de interés por los créditos bancarios que ha realizado a tasa variable.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se determina utilizando métodos matemáticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mercado o utilizando modelos reconocidos de valuación.

Los derivados designados de cobertura reconocen los cambios en su valuación de acuerdo con el tipo de cobertura de que se trate: 1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del instrumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en el resultado integral y se reclasifica a resultados cuando la partida cubierta se realice; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en el estado de resultados en los rubros de ingresos y gastos financieros.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de "Costos de financiamiento".

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de "Costos financieros". Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

Derivados de negociación

RLH solo utiliza los derivados con fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los derivados no cumplen con los criterios de contabilidad de cobertura, se clasifican como "mantenidos para negociar" a efectos contables y se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados. Los derivados de negociación se clasifican como un activo o pasivo corriente.

d. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones y residencias, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes. Véase Nota 7.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

RLH evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que prestan sus subsidiarias, se aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

e. Inventarios inmobiliarios

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejoramiento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el período de construcción se capitaliza.

Los terrenos que se desarrollarán en un período superior a doce meses se clasifican en el activo no circulante y se registran a su costo de adquisición, más los costos financieros incurridos durante el período de construcción.

Los inventarios inmobiliarios se dividen en terrenos en desarrollo o para desarrollar, obras en proceso (residencias en construcción) y residencias disponibles para venta. Véase Nota 10.

f. Activos disponibles para la venta.

Los activos disponibles para la venta se clasifican como tal si su valor en libros se recuperará principalmente mediante una transacción de venta en lugar de mediante un uso continuo y su venta se considera altamente probable. Cuando el activo se adquirió a través de una combinación de negocio, se medirá por su valor razonable menos los costos de venta.

Se reconoce una pérdida por deterioro por cualquier amortización inicial o posterior del activo disponible para la venta al valor razonable menos los costos de venta. Se reconoce una ganancia por cualquier aumento posterior en el valor razonable menos los costos de venta de un activo, pero que no exceda de cualquier pérdida por deterioro acumulada previamente reconocida.

Los activos disponibles para la venta no se deprecian ni amortizan mientras se clasifican como mantenidos para la venta.

Los activos clasificados como mantenidos para la venta se presentan por separado de los demás activos en el estado de situación financiera.

Una operación discontinuada es un componente de la entidad que ha sido enajenado o está clasificado como mantenido para la venta y que representa una importante línea de negocio o área geográfica de operaciones separada, es parte de un único plan coordinado para enajenar dicha entidad, línea de negocio o área de operaciones, o es una subsidiaria adquirida exclusivamente con miras a su reventa. Los resultados de las operaciones discontinuadas se presentan por separado en el estado de resultados, no obstante, este desglose no se requiere para los grupos de

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

activos para su venta que sean negocios adquiridos recientemente y que cumplan los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta.

g. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición. Véase Nota 9.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las que se muestran a en a continuación:

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	3 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de "Otros ingresos - Neto".

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil.

En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

h. Pagos anticipados

Corresponden a pagos efectuados con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes o servicios que la Entidad recibirá en el desarrollo normal de sus operaciones futuras. Se reconocen

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

inicialmente al monto de efectivo pagado, a partir de la fecha en que se hace el pago, siempre que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales pagos fluyan hacia la Entidad.

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, éstos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales del periodo. Cuando los pagos anticipados correspondan a un periodo de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante. Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, incluyen principalmente anticipos a proveedores nacionales y extranjeros por \$82,427 (\$97,203 en 2023), seguros pagados por anticipado por \$70,748 (\$39,033 en 2023) y depósitos en garantía por \$53,506 (\$55,583 en 2023).

i. Combinación de Negocios.

Todas las combinaciones de negocio se registran bajo el método de adquisición, independientemente de si se adquieren instrumentos de patrimonio u otros activos. La contraprestación transferida por la adquisición de un negocio incluye:

- los valores razonables de los activos transferidos,
- los pasivos incurridos con los antiguos propietarios del negocio adquirido,
- las participaciones accionarias emitidas por el grupo,
- el valor razonable de cualquier activo o pasivo resultante de un acuerdo de contraprestación contingente, y el valor razonable de cualquier participación accionaria preexistente en la subsidiaria.

Los activos identificables adquiridos, pasivos contingentes y pasivos asumidos en una combinación de negocios se miden, con excepciones limitadas, inicialmente a sus valores razonables en la fecha de adquisición. El grupo reconoce cualquier participación no controladora en la entidad adquirida adquisición por adquisición, ya sea a su valor razonable o a la participación proporcional de la participación no controladora en los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Los costos relacionados con la adquisición se cargan a resultados cuando se incurren.

Cuando se difiere la liquidación de cualquier parte de la contraprestación en efectivo, los importes pagaderos en el futuro se descuentan a su valor presente en la fecha del intercambio. La tasa de descuento utilizada es la tasa de endeudamiento incremental de la entidad, siendo la tasa a la que se podría obtener un endeudamiento similar de un financiero independiente bajo términos y condiciones comparables.

La contraprestación contingente se clasifica como patrimonio o como pasivo financiero. Los montos clasificados como pasivo financiero se vuelven a medir posteriormente a su valor razonable, y los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados.

El periodo de medición terminará tan pronto como la Entidad reciba la información que estuviera buscando sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de la adquisición o concluya que no se puede obtener más información. Sin embargo, el periodo de medición no excederá de un año a partir de la fecha de adquisición.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

j. Crédito mercantil.

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El valor en libros de la UGE que contiene el crédito mercantil se compara con el valor de recuperación, que es el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de venta. Cualquier deterioro se reconoce como un gasto y no se reversa posteriormente.

k. Pasivos financieros

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de RLH. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 16.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un periodo mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Baja de pasivos financieros

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Cuando RLH intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda realiza un análisis cualitativo de los factores que cambiaron, así como un análisis sobre si los términos son sustancialmente diferentes. RLH considera una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo cuando existen cambios relevantes en los factores cualitativos analizados y se modifican los términos del pasivo existente de forma sustancial. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada a valor de los flujos de efectivo remanentes del instrumento de deuda original. Si los factores cualitativos analizados no cambiaron de forma relevante y la modificación no es sustancial, la diferencia entre: 1) el importe en libros del instrumento de deuda antes de la modificación, y 2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de Costos de financiamiento.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

I. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad comprende el impuesto causado y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otras partidas de la utilidad integral o en el capital contable. En este caso, el impuesto también se reconoce en otras partidas de la utilidad integral o directamente en el capital contable, respectivamente. Véase nota 27.

Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconoce un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y negocio en conjunto, excepto cuando RLH es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, RLH determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que RLH espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y RLH tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a las posiciones fiscales y a las devoluciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación.

m. Reconocimiento de ingresos

Renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Los ingresos por la prestación de servicios de renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación (campo de golf, SPA y otras amenidades) se reconocen conforme se prestan estos y: a) el importe de los ingresos y costos incurridos y por incurrir y el grado de avance en la prestación del servicio son determinados de manera confiable, y b) es probable que RLH reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.

RLH reconoce los ingresos por renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega ha ocurrido, la contraprestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada.

Los ingresos por renta de habitaciones y residencias se reconocen a través del tiempo y los ingresos por alimentos y bebidas y otros departamentos de operación se reconocen en un punto en el tiempo.

Desarrollo y venta residencias privadas de lujo

RLH desarrolla y vende propiedades residenciales. Los ingresos se reconocen cuando el control sobre la propiedad se transfiere al cliente. Las propiedades generalmente no tienen un uso alternativo para RLH debido a restricciones contractuales. Sin embargo, no surgen derechos de pago obligatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se reconocen en el momento en que el título legal es transferido al cliente y cuando se realiza la entrega de la residencia.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los casos, la contraprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido

Componente de financiamiento

RLH no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, RLH no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

n. Nuevas normas y modificaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Entidad

La Entidad ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su periodo de reporte anual que comienza el 1 de enero de 2024:

- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y pasivos no corrientes con covenants –Modificaciones a NIC 1.
- Pasivo por arrendamiento en venta y arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16;

Las modificaciones enumeradas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en periodos anteriores y no afectaron significativamente el periodo actual.

ii. Nuevas normas y modificaciones a normas que no han sido adoptadas

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Ciertas modificaciones a las normas contables han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2024, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo. No se espera que estas modificaciones tengan un impacto material para la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

o. Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina de la misma forma, tomando en consideración lo que se menciona en la página siguiente.

- El efecto después de impuestos a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.
- El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en circulación, asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

Nota 3 - Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

Las actividades de RLH la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo climático. La Administración se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en su desempeño financiero.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Entidad junto con el departamento de planeación financiera y tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

i. Riesgos de mercado

Reforma a la tasa de interés de referencia

Las enmiendas de la 'fase 2' abordan los problemas que surgen durante la reforma de la tasa de interés de referencia, incluidas: en expediente práctico para permitir que los cambios contractuales, o los cambios en los flujos de efectivo que son directamente requeridos por la reforma y la nueva base es económicamente equivalente a la base anterior, se traten con efectos prospectivos sin impactar los resultados de forma inmediata, cuándo deben actualizarse las designaciones de cobertura y la documentación, sin que se interrumpa la relación de cobertura, y una excepción temporal sobre los requisitos de contabilidad de cobertura.

La tasa LIBOR se suspendió para la mayoría de las monedas y vencimientos después del 31 de diciembre de 2021, excepto para el dólar estadounidense para la cual se tiene hasta 2023 para

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

adoptar dicho cambio. Al 31 de diciembre de 2024, la entidad posee todos sus créditos en dólares estadounidenses.

El departamento de planeación financiera de RLH gestionó el plan de transición a una tasa alternativa de referencia. El mayor cambio fue las modificaciones a los términos contractuales de la deuda a tasa variable referenciada a la Libor y el instrumento asociado y la actualización correspondiente de la designación de cobertura. Al 31 de diciembre de 2023 la Entidad terminó con la transición de la totalidad de sus créditos a la nueva tasa de referencia SOFR.

RLH actualizó su documentación de cobertura para reflejar estos cambios en la designación al final del período de informe en el que se realizan los cambios. Estas modificaciones a la documentación de cobertura no requirieron que RLH descontinúe sus relaciones de cobertura.

La Entidad tiene todos sus préstamos a tasa variable. Véase nota 16. Para cubrir la variabilidad de los flujos de efectivo de estos préstamos la Entidad adquirió instrumentos financieros derivados correspondientes a swaps y caps de tasas de interés, y aplica contabilidad de cobertura, considerando que términos clave (monto del principal, fechas de pago, fechas de revisión, tipo de moneda) coinciden con los de la deuda. Todos los derivados de cobertura de tasa de interés son para cubrir el riesgo de los préstamos a tasa variable SOFR. Véase nota 18. Cómo se indica en dicha nota la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nominal de los instrumentos.

ii. Riesgo cambiario

RLH tiene operaciones internacionales y está expuesto al riesgo cambiario derivado del dólar estadounidense (Dls.) y el euro (€), con respecto a la moneda funcional de cada una de sus subsidiarias. El riesgo cambiario surge por operaciones comerciales futuras en moneda extranjera y por la existencia de activos y pasivos en moneda extranjera y por inversiones netas en operaciones extranjeras.

La Dirección de Finanzas ha establecido una política que requiere que las subsidiarias de RLH administren el riesgo por tipo de cambio respecto de su moneda funcional. Las subsidiarias del RLH deben cubrir su exposición al riesgo por tipo de cambio a través de la Tesorería del RLH a cargo de la Dirección Financiera. Para administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras y activos y pasivos reconocidos, las entidades de RLH pueden utilizar diversos instrumentos negociados a través de la Tesorería de RLH. El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad.

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano, y con respecto al peso mexicano en las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense y el euro. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dichas monedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros, son en dólares o denominados en dólares y en euros, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Las principales operaciones en moneda extranjera de las entidades de moneda funcional peso, son como se muestran a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2024	2023
	Dólares	Dólares
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	1,671	1,730
Ingresos por servicios de campo de golf	22,094	8,928
Ingresos por venta de residencias	24,904	33,049
Pagos a proveedores	(57,511)	(58,981)
Principal e intereses pagados sobre préstamos	(58,772)	(6,003)
Neto	(67,614)	(21,277)

Si el tipo de cambio promedio (MXN-USD) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de \$672,176 y \$11,257 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

iii. Riesgo de precios

Dada la naturaleza de los negocios que realiza RLH no está expuesta a un riesgo de precios.

iv. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

La Entidad analiza su exposición al riesgo de las tasas de interés en forma dinámica. Diversos escenarios son simulados, considerando refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamientos alternativos y la contratación de coberturas. Con base en dichos escenarios, la Entidad estima el impacto de un cambio en las tasas de interés sobre el resultado del año. En las simulaciones se asume la misma variabilidad en las tasas de interés para todos los préstamos, aunque estén denominados en diferentes monedas.

La Entidad administra su riesgo de cambios en los flujos de efectivo por préstamos con tasas de interés variables a través de la contratación de instrumentos financieros swaps de tasas de interés variable a fija. Estos instrumentos financieros derivados tienen el efecto económico de convertir los préstamos con tasas variables en préstamos con tasas fijas. El principal objetivo de la utilización de dichos instrumentos financieros es conocer con certeza los flujos de efectivo que la Entidad pagará para cumplir obligaciones contraídas.

Con los swaps de tasas de interés, la Entidad conviene con otras partes en entregar o recibir periódicamente la diferencia existente entre el importe de los intereses de las tasas variables pactadas en los contratos de deuda y el importe de los intereses de las tasas fijas contratadas en los instrumentos financieros derivados.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Con los caps de tasa de interés, la Entidad estableció un límite máximo ("cap") a pagar sobre sus préstamos a tasa variable. Si la tasa de interés supera el límite establecido (el "strike" del CAP), el vendedor (la institución bancaria) del cap compensará a la Entidad por el monto en el que la tasa exceda ese límite. Con este instrumento la Entidad se protege contra aumentos excesivos en las tasas de interés.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, para los préstamos bancarios del grupo excepto el préstamo que se tiene en Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V., RLH Properties, S. A. B. de C. V. y el préstamo que se tiene en Koen Properties, S. de R. L. de C. V. el cual no cumple con los requerimientos de cobertura (Véase Nota 18), la vigencia de estos instrumentos financieros derivados es la misma de los préstamos bancarios.

v. Riesgo de crédito

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. RLH de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

Cuentas por cobrar

RLH aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar.

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Cartera vigente	\$ 453,746	\$ 434,600
Cartera más de un año	-	810
Pérdida por deterioro de clientes*	(4,966)	(65,174)
Total clientes	<u>\$ 448,780</u>	<u>\$ 370,236</u>

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito y los días vencidos.

La pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año o en aquellos casos en los que se identificó un riesgo específico de recuperación de la cartera, los movimientos de dicha partida se detallan en la Nota 7.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediticio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que RLH tiene el control del flujo de efectivo y el respaldo financiero a todas sus partes relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Administración del RLH reconoció una provisión de deterioro del valor de cuentas por cobrar derivado principalmente de mayor riesgo de recuperabilidad ante los problemas de liquidez de corto plazo de ciertos clientes.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA S.A. (AAA) y Banco Monex, S. A. (A+).

vi. Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento:

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2024					
Préstamos bancarios	\$ 94,577	\$ 348,298	\$ 559,240	\$ 14,733,772	\$ 15,735,887
Proveedores	425,752		-	-	425,752
Intereses sobre préstamos	288,543	870,271	1,108,679	2,868,959	5,136,452
Partes relacionadas	1,147,848	-	-	-	1,147,848
Cuentas por pagar y gastos acumulados	946,339	154,150	202,683	219,616	1,522,788
Otros beneficios	419,214	-	-	-	419,214
Arrendamientos	14,684	46,250	45,042	38,409	144,385
	<u>\$ 3,336,957</u>	<u>\$ 1,418,969</u>	<u>\$ 1,915,644</u>	<u>\$ 17,860,756</u>	<u>\$ 24,532,326</u>

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Al 31 de diciembre de 2023

Préstamos bancarios	\$ 83,020	\$ 280,457	\$ 412,026	\$ 4,817,321	\$ 5,592,824
Proveedores	266,490	-	-	-	266,490
Intereses sobre préstamos	115,296	337,364	419,448	1,363,063	2,235,171
Partes relacionadas	30,198	-	-	-	30,198
Cuentas por pagar y gastos acumulados	350,950	220,930	-	-	571,880
Otros beneficios	-	6,539	182,136	-	188,675
Arrendamientos	10,418	27,854	27,792	21,172	87,236
	<u>\$ 856,372</u>	<u>\$ 873,144</u>	<u>\$ 1,041,402</u>	<u>\$ 6,201,556</u>	<u>\$ 8,972,474</u>

Administración de capital

Los objetivos de RLH al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, RLH puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, RLH monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital contable total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el estado consolidado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

Durante 2024 y 2023 RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

Estimación del valor razonable

A continuación, se presenta el análisis de los instrumentos financieros medidos a su valor razonable por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.
- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden confirmar para el pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios).
- Nivel 3: Información sobre el pasivo que no se basa en datos que se puedan confirmar en mercados activos (es decir, información no observable).

En la siguiente página, se muestra el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

2024	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Instrumentos financieros derivados	\$ -	\$ 182,515	\$ -	\$ 182,515
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	81,294	-	81,294
Total	\$ -	\$ 263,809	\$ -	\$ 263,809
2023				
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 157,987	\$ -	\$ 157,987
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	90,702	-	90,702
Total	\$ -	\$ 248,689	\$ -	\$ 248,689

Durante el período al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

vii. Riesgo de cambio climático

Nuestros procesos de gestión de riesgos consideran aquellos aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno corporativo (ASG) que podrían tener un impacto financiero, patrimonial o reputacional en la organización. Los riesgos a los que nuestra Entidad está expuesta como resultado del cambio climático, son los siguientes: potencialmente podrían presentarse una mayor intensidad de las lluvias o una mayor presencia de huracanes, terremotos entre otros, pudiendo ocasionar daños en los hoteles de la Entidad afectando su operación habitual y resultados financieros. Sin embargo, la Entidad tiene pólizas de seguro para terremoto, inundación u otras operaciones similares, incluyendo seguros de propiedad, accidentes, y ha establecido planes para operar en situaciones de emergencia, como las descritas anteriormente.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 4 - Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

La Administración de RLH requiere realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Las estimaciones críticas se revisan de manera continua. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el período del cambio y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

RLH realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y pasivos durante el año siguiente se presentan a continuación:

a. Estimaciones

Impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final de la provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de RLH deben realizar proyecciones financieras y fiscales, las cuáles requieren de algunos supuestos (tasa de crecimiento y margen de utilidad bruto esperado), para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos, por lo que se deben estimar sus las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

En el caso en el que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por impuesto sobre la renta, en el periodo que ocurra el hecho.

Cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

Los flujos de efectivo son afectados por estimaciones, las más significativas son tasas de crecimiento a largo plazo, márgenes de operación futuros basados en el desempeño histórico y las expectativas de la industria y tasas de descuento que reflejan los riesgos específicos de cada UGE.

Plan de incentivo a largo plazo

Durante 2021 la Entidad implementó un Plan de Incentivo a largo plazo para determinados funcionarios de la Entidad, mismo que será pagadero en 2025 en función al logro de objetivos de largo plazo. El logro de los objetivos planteados es incierto, sin embargo, corresponderá a acciones que dichos ejecutivos construyen a partir de la entrada en vigor del plan en 2021. Para

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

determinar el monto a cargar a resultados que corresponde al ejercicio y el monto de la obligación estimada acumulada, la Administración debe aplicar juicio respecto a distintas variables: a) la probabilidad de que se logren los objetivos planteados, b) la probabilidad de que todos los ejecutivos sean acreedores al incentivo.

En la aplicación de dichos juicios, la administración ha estimado las probabilidades de alcanzar el objetivo tomando como base al avance real que tiene cada unidad de negocios con respecto a dicho objetivo. Asimismo, para estimar la cantidad de ejecutivos que se harán acreedores al incentivo, se utilizaron datos del mercado de fuentes reconocidas respecto a estadísticas de rotación de personal ejecutivo.

Nota 5 - Posición de divisas:

RLH tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las entidades con moneda funcional el peso mexicano:

	31 de diciembre 2024		31 de diciembre 2023	
	Dólares	Euros	Dólares	Euros
Activos	Dls. 68,018	€ 67	Dls. 67,913	€ 350
Pasivos	(731,348)	(58)	(81,975)	(4)
Posición neta	Dls. (663,330)	€ 9	Dls. (14,062)	€ 346

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fechade autorización del dictamen, fueron como sigue:

	27 de febrero de 2025		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
Dólar estadounidense	\$	20.46	\$	20.27	\$	16.89
Euro	\$	21.43	\$	20.99	\$	18.66

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Depósitos bancarios ¹	\$ 4,694,454	\$ 1,152,784
Efectivo para servicio de la deuda ²	50,982	227,472
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	572,784	1,071,763
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,318,220	\$ 2,452,019

^{1.} Incluye efectivo en caja y depósitos bancarios disponibles para la operación.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

2. Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 16, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda. Debido a que las condiciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

Nota 7 - Clientes y otras cuentas por cobrar:

A continuación, se muestra la integración de con clientes y otras cuentas por cobrar:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Cientes	\$ 453,746	\$ 435,410
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(4,966)	(65,174)
Cientes - Neto	448,780	370,236
Impuesto al valor agregado por recuperar	710,996	216,600
Impuesto sobre la renta por recuperar	350,210	369,743
Impuesto al valor agregado acreditable	79,482	68,670
Otras cuentas por cobrar	39,807	45,223
Total	<u>\$ 1,629,275</u>	<u>\$ 1,070,472</u>

El valor razonable de clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es similar a su valor en libros.

El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es el siguiente:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Al inicio del año	\$ 65,174	\$ 51,478
(Disminución) aumento a la provisión	(60,208)	13,696
Al final del año	<u>\$ 4,966</u>	<u>\$ 65,174</u>

Nota 8 - Análisis de inventarios:

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Alimentos y bebidas	\$ 38,114	\$ 39,740
Suministros	75,479	74,880
Total	<u>\$ 113,593</u>	<u>\$ 114,620</u>

Los inventarios se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 9 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

a. Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Edificios	\$ 12,301,213	\$ 10,117,041
Mobiliario y equipo	1,709,295	1,631,258
Equipo de cómputo	82,011	73,368
Equipo de transporte	70,920	68,615
	14,163,439	11,890,282
Depreciación acumulada	(2,997,673)	(2,124,972)
	11,165,766	9,765,310
Terrenos	4,709,744	3,181,168
Construcciones en proceso	7,956,881	2,466,264
Total	\$ 23,832,391	\$ 15,412,742

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

	Saldo al 1 de enero de 2024	Adiciones	Adquisición de negocios ¹	Bajas	Trasposos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Costo							
Edificios ²	\$ 10,117,041	\$ 79,399	\$ -	\$ (4,150)	\$ 97,273	\$ 2,011,650	\$ 12,301,213
Mobiliario y equipo	1,631,258	40,483	-	(273,703)	26,475	284,782	1,709,295
Equipo de cómputo	73,368	9,745	-	(37,293)	11,514	24,677	82,011
Equipo de transporte	68,615	5,409	-	(15,986)	(177)	13,059	70,920
Terrenos ³	3,181,168	747,760	288,674	-	70,625	421,517	4,709,744
Construcciones en proceso ⁴	2,466,264	1,960,864	3,661,571	-	(161,603)	29,785	7,956,881
Total	\$ 17,537,714	\$ 2,843,660	\$ 3,950,245	\$ (331,132)	\$ 44,107	\$ 2,785,470	\$ 26,830,064
	Saldo al 1 de enero de 2024	Depreciación	Adquisición de negocios ¹	Bajas	Trasposos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Depreciación							
Edificios	\$ 1,676,584	\$ 353,632	\$ -	\$ (1,595)	\$ (19,858)	\$ 448,895	\$ 2,457,658
Mobiliario y equipo	368,462	162,011	-	(263,862)	(4,777)	193,321	455,155
Equipo de cómputo	48,069	18,064	-	(32,395)	1,373	20,014	55,125
Equipo de transporte	31,857	6,348	-	(11,854)	(3,224)	6,608	29,735
Total	\$ 2,124,972	\$ 540,055	\$ -	\$ (309,706)	\$ (26,486)	\$ 668,838	\$ 2,997,673
Neto	\$ 15,412,742						\$ 23,832,391

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Por el año terminado 31 de diciembre de 2023, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como se muestra como se muestra a continuación:

	Saldo al 1 de enero de 2023	Adiciones	Bajas	Trasposos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Costo						
Edificios ²	\$ 11,335,519	\$ 158,964	\$ (1,253)	\$ 69,242	\$ (1,445,431)	\$ 10,117,041
Mobiliario y equipo	1,751,887	94,658	(8,009)	(5,021)	(202,257)	1,631,258
Equipo de cómputo	81,214	18,281	(8,878)	-	(17,249)	73,368
Equipo de transporte	71,872	13,314	(1,004)	(8,101)	(7,466)	68,615
Terrenos ³	3,395,487	159,770	-	(64,118)	(309,971)	3,181,168
Construcciones en proceso	1,121,565	1,379,696	(16,460)	(2,374)	(16,163)	2,466,264
Total	\$ 17,757,544	\$ 1,824,683	\$ (35,604)	\$ (10,372)	\$ (1,998,537)	\$ 17,537,714
	Saldo al 1 de enero de 2023	Depreciación	Bajas	Trasposos	Efecto del conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Depreciación						
Edificios	\$ 1,585,278	\$ 363,876	\$ -	\$ (194)	\$ (272,376)	\$ 1,676,584
Mobiliario y equipo	349,149	150,449	(6,526)	(1,393)	(123,217)	368,462
Equipo de cómputo	54,343	14,642	(8,689)	1,141	(13,368)	48,069
Equipo de transporte	36,451	5,587	(397)	(6,279)	(3,505)	31,857
Total	\$ 2,025,221	\$ 534,554	\$ (15,612)	\$ (6,725)	\$ (412,466)	\$ 2,124,972
Neto	\$ 15,732,323					\$ 15,412,742

- ¹ Corresponde al hotel en construcción y su terreno, adquirido a través de la compra del Hotel Park Hyatt Los Cabos. Véase nota 1a.
- ² El importe de edificio incluye renovación de edificios, mejoras a locales arrendados y activos por derechos de uso.
- ³ Los terrenos adquiridos en la Riviera Nayarit y Quintana Roo que se mencionan en la nota 1a. esperan ser utilizados para la construcción de otros activos hoteleros.
- ⁴ Las construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2024 incluyen \$58,867 correspondiente a costos de interés.

- b. La depreciación registrada en los resultados de 2024 y 2023 asciende a \$540,055 y \$534,554, respectivamente.
- c. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los inmuebles de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba, One & Only, Rosewood Mandarin y Park Hyatt los cabos, cuyo valor neto en libros asciende a \$21,569,095 y \$13,043,464, respectivamente, y se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 16.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 10 - Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como se muestran a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Terrenos en desarrollo	\$ 605,057	\$ 550,381
Terrenos para desarrollar ¹	1,014,141	1,115,744
Obras en proceso	1,054,305	934,455
	2,673,503	2,600,580
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	(1,659,362)	(1,484,836)
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	\$ 1,014,141	\$ 1,115,744

¹ En diciembre de 2023 se realizó la compra de terrenos en la Riviera Nayarit en Mandarin para el desarrollo de villas residenciales por un importe de \$353,176. Véase nota 1a.

El rubro de terrenos en desarrollo corresponde al valor del terreno donde se están llevando las construcciones de villas y las obras en procesos son todos los costos de mejoramiento y acondicionamiento, costos de mano de obra, materiales, entre otros. En el caso de los terrenos para desarrollar, son terrenos que tiene RLH y que aún no tiene un proyecto específico para comenzar la construcción, por lo que se presentan a largo plazo. Véase Nota 29b.

Nota 11 - Activo disponible para la venta

Como parte de la adquisición de negocios de Koen Properties S. de R. L. de C. V. que se menciona en la nota 1 a, la Entidad adquirió terrenos destinados al desarrollo de residencias, mismos que no retendrá y serán vendidos una vez se cumplan ciertos procesos legales. La Entidad decidió continuar el curso de venta de estos inmuebles hasta su conclusión, por lo que se presentan en el activo circulante como "activos disponibles para la venta". Estos activos están valuados al precio acordado en los contratos de promesa de venta menos los costos estimados para cerrar dicha operación.

En los acuerdos de venta de estos activos, el comprador asumirá las obligaciones existentes en materia del negocio residencial ya en proceso, que incluye la recepción de anticipos para desarrollo de residencias así como pagos efectuados a contratistas para el mismo propósito. A continuación se muestra la integración de los activos netos asociados a esta transacción:

Activos clasificados disponibles para la venta	Importe
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,461
Pagos anticipados	102,487
Inventarios inmobiliarios	1,332,351
Total de activos disponibles para la venta	1,437,299
Pasivos directamente relacionados con activos clasificados para disponibles para la venta	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(570,770)
Total de pasivos disponible para la venta	(570,770)
Total activos disponible para la venta	\$ 866,529

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

El valor razonable se considera de nivel 3, con base a los contratos de compra celebrados. Cabe mencionar que este negocio fue adquirido en el presente año y se encuentra en proceso de construcción por lo que no cuenta con pérdidas o ganancias acumuladas relevantes. Asimismo, al 31 de diciembre de 2024, presenta gastos por \$60,930 derivado de las provisiones por comisiones sobre ventas de las residencias.

Nota 12 - Activos intangibles, crédito mercantil y otros:

Los activos intangibles y crédito mercantil se integran a continuación:

Valor neto en libros	Activos intangibles			Suma de Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros			
Costo	\$ 540,237	\$ 7,717	\$ 254,186	\$ 802,140	\$ 138,468	\$ 940,608
Amortización	(290,044)	(2,418)	(146,089)	(373,262)	-	(373,262)
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 250,193	\$ 5,299	\$ 108,097	\$ 428,878	\$ 138,468	\$ 567,346
Costo	\$ 627,507	\$ 9,193	\$ 322,313	\$ 959,013	\$ 429,448	\$ 1,388,461
Amortización	(290,044)	(3,345)	(155,733)	(449,122)	-	(449,122)
Al 31 de diciembre de 2024	\$ 337,463	\$ 5,848	\$ 166,580	\$ 509,891	\$ 429,448	\$ 939,339

A continuación se muestran los movimientos de activos intangibles y crédito mercantil:

	Activos intangibles			Suma de Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros			
Costo						
Al 1 de enero de 2023	\$ 591,855	\$ 8,796	\$ 179,619	780,270	\$ 151,844	\$ 932,114
Adiciones	-	-	94,134	94,134	-	94,134
Bajas	-	-	(23,213)	(23,213)	-	(23,213)
Traspasos	-	-	3,646	3,646	-	3,646
Efecto de conversión	(51,618)	(1,079)	-	(52,697)	(13,376)	(66,073)
Al 31 de diciembre de 2023	540,237	7,717	254,186	802,140	138,468	940,608
Adiciones	-	-	89,551	90,189	-	90,189
Adquisición de negocios*	-	-	24,793	24,793	272,689	297,482
Bajas	-	-	(42,799)	(42,799)	-	(42,799)
Traspasos	-	-	(3,418)	(3,418)	-	(3,418)
Efecto de conversión	87,270	1,476	-	88,746	18,291	107,037
	627,507	9,193	322,313	959,651	429,448	1,389,099
Amortización						
Al 1 de enero de 2023	(212,288)	(2,349)	(122,948)	(337,585)	-	(337,585)
Cargo a resultados	(30,120)	(369)	(39,232)	(69,721)	-	(69,721)
Bajas	-	-	16,091	16,091	-	16,091
Efecto de conversión	17,653	300	-	17,953	-	17,953
Al 31 de diciembre de 2023	(224,755)	(2,418)	(146,089)	(373,262)	-	(373,262)
Cargo a resultados	(35,656)	(443)	(52,946)	(89,045)	-	(89,045)
Bajas	-	-	39,998	39,998	-	39,998
Traspasos	-	-	3,304	3,304	-	3,304
Efecto de conversión	(29,633)	(484)	-	(30,117)	-	(30,117)
	(290,044)	(3,345)	(155,733)	(449,122)	-	(449,122)
Al 31 de diciembre de 2024	\$ 337,463	\$ 5,848	\$ 166,580	\$ 510,529	\$ 429,448	\$ 939,977

* Corresponde a la adquisición del hotel Park Hyatt en los cabos que se menciona en la Nota 1a.

31 de diciembre de 2024 y 2023

Los flujos de efectivo que superan el periodo de cinco años son extrapolados usando las tasas de crecimiento estimadas que se mencionan a continuación. Las tasas de crecimiento son consistentes con las proyecciones incluidas en informes específicos a la industria en la que opera cada activo hotelero

	Park Hyatt	Four Seasons	Fairmont Mayakoba
	2024	2024	2023
Crédito mercantil	\$ 272,689 ⁽¹⁾	\$ 42,984	\$ 42,984
Margen en la valuación		3,268,684	2,595,226
Tasa de descuento		11.25%	10.75%
Tasa de capitalización		7.75%	7.75%
Periodo de retención		10 años	10 años

Página 42

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Activos financieros a costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,318,220	\$ 2,452,019
Clientes y cuentas por cobrar (no incluye impuestos por recuperar ni anticipos a proveedores)	488,587	415,459
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	35,597	32,859
	<u>\$ 5,842,404</u>	<u>\$ 2,900,337</u>
Valor razonable con cambios en resultados:		
Activos disponibles para la venta	\$ 866,529	\$ -
Cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	81,294	90,702
	<u>\$ 947,823</u>	<u>\$ 90,702</u>
Derivados de cobertura:		
Instrumentos financieros derivados activos	\$ 142,355	\$ 157,987
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Préstamos bancarios	\$ 15,540,397	\$ 5,874,338
Proveedores	425,752	266,491
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,294,811	743,265
Partes relacionadas	1,147,848	30,198
Pasivo por arrendamiento	76,489	53,051
	<u>\$ 18,485,297</u>	<u>\$ 6,967,343</u>

Nota 14 - Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Gastos acumulados ¹	\$ 29,379	\$ 41,060
Impuestos por pagar	129,888	131,812
Participación de los trabajadores en las utilidades	24,262	89,118
Arrendamientos a corto plazo por pagar	64,434	39,573
Honorarios	24,278	36,319
Otras cuentas por pagar*	696,575	186,765
Acreedores diversos	325,995	218,618
	<u>\$ 1,294,811</u>	<u>\$ 743,265</u>

¹ Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros.

* Incluyen \$688,862 provenientes de la adquisición de negocios. Ver Nota 1a.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 15 - Provisiones:

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los movimientos de provisiones fueron como se muestra a continuación:

	Sueldos ¹	Vacaciones ¹	Bonos ¹	Demandas legales ¹	Otras ²	Total
Al 1 de enero de 2023	\$ 1,707	\$ 18,220	\$ 68,465	\$ 17,998	\$ 274,134	\$ 380,524
Cargo al estado de resultados	25,279	35,863	60,353	-	362,293	483,788
Cargo a la cuenta de inventario inmobiliario	-	-	-	-	101,144	101,144
Montos no utilizados revertidos	-	-	-	(2,692)	-	(2,692)
Montos usados en el año	(1,707)	(18,220)	(68,466)	(2,150)	(285,311)	(375,854)
Al 31 de diciembre de 2023	25,279	35,863	60,352	13,156	452,260	586,910
Cargo al estado de resultados	2,281	35,032	78,087	1,660	90,168	207,228
Cargo a la cuenta de inventario inmobiliario	-	-	-	-	64,709	64,709
Montos no utilizados revertidos	(1,959)	-	-	-	-	(1,959)
Montos usados en el año	(23,320)	(35,863)	(60,353)	-	(81,697)	(201,233)
Al 31 de diciembre de 2024	\$ 2,281	\$ 35,032	\$ 78,086	\$ 14,816	\$ 525,440	\$ 655,655

¹ Las provisiones por sueldos, vacaciones, bonos y demandas laborales se reconocen cuando RLH tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

² Incluye el compromiso derivado de la venta de unidades privativas por un importe de \$202,213 (\$169,398 en 2023) véase Nota 29b, provisiones de obra por \$76,626 (\$59,363 en 2023) y otras provisiones.

Nota 16 - Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

Entidad	Valor nominal dolares	Valor razonable		Costo Amortizado	
		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
		2024	2023	2024	2023
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	99,500	\$ 2,276,952	\$ 1,225,862	\$ 1,999,652	\$ 919,799
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	103,425	\$ 2,347,152	\$ 1,260,055	2,078,427	1,048,129
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	136,423	\$ 3,096,005	\$ 905,024	2,741,983	767,586
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	134,453	\$ 3,051,292	\$ 779,065	2,702,369	659,196
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	70,541	\$ 1,608,983	\$ 1,496,310	1,416,038	1,228,338
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	48,788	\$ 1,154,141	\$ 956,576	932,703	817,245
g. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	53,250	\$ 1,149,020	\$ 504,096	1,067,948	434,045
h. Koen Properties S. de R. L. de C. V.	130,000	\$ 3,196,009	\$ -	2,601,277	-
				15,540,397	5,874,338
Menos - Porción a plazo menor de un año				(442,875)	(363,477)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios				\$ 15,097,522	\$ 5,510,861

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Entidad	Institución bancaria	Tipo de crédito	Vencimiento	Tasa de interes	Tasa de interes anual efectiva
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR + 270 pb	7.77%
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR + 250 pb	7.77%
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR + 250 pb	7.77%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR + 250 pb	7.77%
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	16 de mayo de 2029	SOFR + 297 pb	8.17%
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S.N.C.	Crédito simple con garantía hipotecaria	24 de abril de 2032	SOFR + 300 pb	9.46%
g. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	31 de octubre de 2026	SOFR + 275 pb	8.32%
h. Koen Properties S. de R. L. de C. V.	Banco Inbursa, S.A	Crédito simple con garantía hipotecaria	18 de diciembre de 2031	SOFR + 335 pb	8.26%

- a. Préstamo garantizado con el Hotel Four Season Ciudad de México.
- b. Préstamo garantizado con el Hotel Fairmont Mayakoba.
- c. Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mayakoba.
- d. Préstamos garantizados con el Hotel Banyan Tree Mayakoba.
- e. Préstamos garantizados con el Hotel One & Only Mandarin.
- f. Préstamo garantizado con el Hotel Andaz Mayakoba.
- g. El 01 de noviembre de 2021, RLH Properties, S. A. B. de C. V. y Canalan Resort S. de R. L. de C. V. contrataron una línea de crédito hasta por un monto de USD 60,000, el cual tiene como finalidad financiar la construcción del Hotel Rosewood Mandarin.
- h. El 18 de diciembre del 2024 la Entidad realiza un refinanciamiento de la antigua deuda que mantenía Koen Properties, S. de R.L. de C.V., por USD 130,000 (equivalentes a \$2,618,825), el cual su finalidad fue (i) liquidar la deuda que se tenía con BBVA Bancomer S. A., por USD 110,000 (equivalentes a 2,215,928) (ii) pagar intereses y comisiones de apertura por USD 4,166 (equivalentes a \$83,929) y (iii), el flujo de efectivo de esta refinanciación fue de USD 15,834 (equivalentes a \$318,967) para financiar la última etapa de construcción del Hotel Park Hyatt los Cabos.

Cada contrato de los préstamos bancarios establece ciertas restricciones, las cuales deben ser cumplidas individualmente por las subsidiarias que tienen suscritos los préstamos bancarios. Asimismo, cada subsidiaria contratante de un crédito tiene generalmente la obligación de mantener ciertos índices financieros por cada uno de los financiamientos, en diferentes niveles, durante la vigencia de los créditos.

Los principales índices que se encuentra obligado a cumplir de forma anual es un índice denominado de Cobertura Anual del Servicio de la Deuda (flujo de efectivo disponible entre el monto de servicio de la deuda), así como el índice de valor de los activos (valor recuperable de la garantía hipotecaria respecto del monto de la deuda de la subsidiaria correspondiente).

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas de los contratos de crédito, que le aplican a la subsidiaria en particular contratante, incluyen:

- Proporcionar a las entidades acreditantes información técnica, económica y financiera de manera trimestral.
- Entregar presupuestos anuales de cada hotel.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

- Mantener designado a un auditor toda la vida del crédito.
- Preparar y entregar estados financieros internos de manera a trimestral y anual.
- Preparar y entregar estados financieros anuales auditados.
- Obtener y mantener permisos y licencias, así como autorización gubernamental para la operación de los diversos hoteles.
- Mantener contratadas pólizas de seguros sobre los activos fijos.
- No incurrir en endeudamiento adicional sin consentimiento previo.
- No modificar sus estatutos sociales sin consentimiento previo.
- No fusionarse, escindirse, transformarse o constituir filiales ni reducir su capital social o restituir primas de emisión.
- Mantener toda la vida del crédito un contrato de operación de los hoteles y no modificarlos sin previa autorización.
- No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir, cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar de sus activos.
- Mantener vigentes relaciones de coberturas de la deuda (excepto en hotel Andaz Mayakoba y RLH Properties), véase nota 18.
- Comunicar sobre cualquier demanda, acciones o procedimientos judiciales, arbitrales, administrativos o de cualquier otra naturaleza, incluyendo conflictos de carácter laboral, ambiental, fiscal o de cualquier índole que pudieran afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de deuda.

Adicionalmente a los puntos mencionados, para las deudas refinanciadas en los hoteles Four Seasons Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba. Se tienen las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:

- Entregar un reporte de sostenibilidad a más tardar el 30 de junio de cada año, el cual de ser realizado por un especialista externo ambiental.
- Cumplir a nivel consolidado obligaciones financieras, que incluyen mantener en ciertos niveles de métricas (i) en la razón de cobertura de la deuda, (ii) en el índice de crédito/valor y (iii) en la deuda financiera neta entre EBITDA.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, tanto los índices requeridos, considerando las dispensas que se hayan obtenido, como las obligaciones contractuales, han sido cumplidas.

Los instrumentos financieros (préstamos bancarios) a costo amortizado, de acuerdo con el método de valuación utilizado se encuentran en el nivel 2 de jerarquía de valor razonable. La técnica de valuación para determinar los valores razonables fue la de flujos de efectivo descontados.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 17 - Anticipos de clientes:

La integración de los anticipos de clientes se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Por servicios hoteleros	\$ 935,303	\$ 800,596
Para compra de residencias	1,089,839	1,037,625
	<u>\$ 2,025,142</u>	<u>\$ 1,838,221</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el movimiento de los anticipos de clientes para compra de residencias se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Al inicio del año	\$ 1,037,625	\$ 1,118,776
Anticipos recibidos para compra de residencias	563,175	493,511
Aplicación de anticipos por la venta de residencias	(510,961)	(574,662)
Al final del año	<u>\$ 1,089,839</u>	<u>\$ 1,037,625</u>

Nota 18 - Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés que tienen términos críticos similares a la partida cubierta, con tasa de interés de referencia, fecha de pago, vencimiento y monto nocional. La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps. Como todos los términos críticos coincidieron durante el período surge entonces una relación económica.

La ineffectividad de cobertura para los swaps de tasas de interés puede ocurrir debido a el ajuste al valor del crédito en los swaps de tasas de interés que no coinciden con el préstamo y a las diferencias en los términos críticos entre los swaps de tasas de interés y los préstamos.

La Entidad contrató en el presente año caps de tasas de interés para establecer un límite a pagar sobre los préstamos a tasa variable, al igual que en el swap la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los caps.

La ineffectividad de cobertura para los caps de tasas de interés puede ocurrir principalmente gracias a cambios en los términos críticos de los caps de intereses y del préstamo, cambios significativos en el riesgo de crédito o cambios en la exposición cubierta

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada por el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de planeación financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.
- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte

Para probar la efectividad retrospectiva, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y de la tasa de interés swap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación, al final de cada mes. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la Entidad cuenta con los siguientes instrumentos financieros derivados:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Swaps de tasa de interes (a)	\$ 138,660	\$ 157,987
Caps de tasa de interes (b)	3,695	-
Al final del año	\$ 142,355	\$ 157,987

- a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) contratados por la Entidad son:

Entidad	Nocional dolares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa			Valor razonable al 31 de diciembre de	
				Fija	Variable		2024	2023
					31 de diciembre de			
					2024	2023		
Instrumentos financieros a largo plazo:								
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.*	67,738	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.33%	5.37%	\$ 36,626	\$ 30,259
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.*	68,731	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.33%	5.38%	37,162	16,960
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba*	52,106	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.33%	5.37%	28,173	86,214
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.*	49,875	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.33%	5.38%	27,498	15,517
Majahua Resorts S. de R.L. de C.V	53,556	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.33%	5.35%	9,201	9,037
							\$ 138,660	\$ 157,987
Instrumentos financieros a corto plazo								
Koen Properties S. de R.L de C.V. **							\$ 40,160	\$ -

El coeficiente de cobertura de los swaps es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 50% y 75% al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

* Derivado de la refinanciación que hace mención la nota 16 y 1a, la Entidad cancelo y contrato nuevos swaps de tasas de interés para estas entidades. Al cierre de esta operación el valor razonable de estos instrumentos era de \$159,700 (Dls. 8,657) mismo que fue cobrado.

** Derivado de negociación proveniente de la adquisición de Koen Properties

Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (caps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad se detallan a continuación:

Entidad	Nocional dolares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa de ejercicio	Valor razonable al 31 de diciembre de	
					2024	2023
Mayakoba Thai	33,869	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	\$ 1,046	\$ -
Islas de Mayakoba*	34,365	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	1,061	-
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	24,938	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	783	-
Inalmex	26,053	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	805	-
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto					\$ 3,695	\$ -

Por la contratación de estos derivados la Entidad pago una prima por USD 98 equivalentes a \$1,807.

El coeficiente de cobertura de los caps es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 25% al 31 de diciembre de 2024.

- b) El derivado de negociación que mantiene la Entidad al 31 de diciembre de 2024 fue adquirido a través de la adquisición de negocios que se menciona en la nota 1a. Este derivado no cumple con las características para clasificarlos como de cobertura por lo que la Entidad espera liquidarlos en un periodo menor a doce meses. Este derivado está contratado con BBVA México, S.A. y cuenta con un strike de 3 puntos, con una prima de USD1,543 equivalentes a \$32,296

A continuación se muestra la cobertura de flujo de efectivo registrados en capital:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Saldo inicial	\$ 115,417	\$ 159,899
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	130,699	(63,544)
Rompimiento de derivados	(98,172)	-
ISR diferido	(39,210)	19,062
Saldo final	\$ 108,734	\$ 115,417

El valor razonable de los derivados de cobertura que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap y cap a valor presente, al cierre del 31 de diciembre de 2024 y 2023 dio lugar a un activo (pasivo) y un abono (cargo) al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por \$130,699 y (\$63,544), respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los derivados de cobertura de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps y caps de tasa de interés contratados por la Entidad se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps y caps al 31 de diciembre de 2024 y 2023 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad a los derivados de cobertura tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base para las entidades residentes en México. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de diciembre de 2024, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	-10 pb
Mayakoba Thai	\$ 37,672	\$ 42,097	\$ 31,247
Islas de Mayakoba	38,223	43,030	32,009
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	28,977	33,777	25,127
Inalmex	28,281	32,971	24,521
Majahua Resorts	9,201	10,212	7,193
Total	<u>\$ 142,354</u>	<u>\$ 162,087</u>	<u>\$ 120,097</u>
Variación		<u>\$ (19,733)</u>	<u>\$ 22,257</u>
Efecto en el estado de resultados integrales, neto de impuestos		<u>\$ (13,813)</u>	<u>\$ 15,580</u>

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 19 - Beneficios a los empleados:

La integración de los beneficios a los empleados se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Otros beneficios a largo plazo ¹	\$ -	\$ 182,136
Obligación por beneficios definidos (OBD) ²	25,312	23,874
Beneficios a los empleados a largo plazo	25,312	206,010
Otros beneficios a corto plazo ¹	419,214	6,539
Al final del año	\$ 444,526	\$ 212,549

¹ Otros beneficios a corto plazo.

El Consejo de Administración aprobó la implementación de un plan de incentivo para determinados funcionarios de la Entidad con la finalidad de retener, incentivar y mantener a un equipo directivo cohesionado ante la búsqueda de objetivos de mediano y largo plazo para la creación de valor a la Entidad y sus accionistas.

El plan contempla los servicios continuos de ejecutivos clave a partir de 2021 y hasta la fecha de pago del incentivo en febrero de 2025, sin establecer beneficios o pagos parciales o anteriores a esa fecha, salvo ciertas causales de terminación no voluntaria.

El monto del incentivo se ha establecido en función a métricas de desempeño asociadas a la UAFIDA medidas al final del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024. El costo de dicho plan se registra en proporción al desempeño de dicha métrica con respecto al objetivo establecido, considerando variables de probabilidad y de rotación de personal ejecutivo, descontado para mostrar su valor presente. El cargo a los resultados del ejercicio ascendió a \$185,212 (\$99,531 en 2023) y se presenta en gastos corporativos. Véase Nota 25.

Los otros beneficios clasificados a corto plazo corresponden a los pagos acordados con ciertos directivos que fueron liquidados en el año 2023.

² Obligación por beneficios definidos.

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios definidos a largo plazo. El monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales y de bonos corporativos de alta calidad en caso de haber un mercado profundo, denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

El costo por servicios presentes del plan de beneficios definidos se reconoce en el estado consolidado de resultados, salvo que se incluyan en el costo de un activo, y refleja el incremento en la obligación por beneficios definidos proveniente del servicio del empleado durante el año.

Los costos de servicios pasados se reconocen en resultados. El costo de interés neto se calcula aplicando la tasa de descuento al saldo de la obligación por beneficios definidos. Este costo se incluye en el gasto por beneficios a empleados en el estado consolidado de resultados.

Las utilidades y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2024 y 2023, ascendió a \$25,312 y \$23,874, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Al 1 de enero	\$ 23,874	\$ 21,534
Disminución a través de la venta de negocios		
Costo del servicio corriente	2,903	2,793
Costo de interés	2,181	1,908
Remediciones:		
Por cambios en supuestos financieros	(2,838)	(85)
Pagos con cargo a la provisión	(808)	(2,276)
Al 31 de diciembre	<u>\$ 25,312</u>	<u>\$ 23,874</u>

Los supuestos actuariales significativos fueron los siguientes:

	31 de diciembre de	
Concepto	2024	2023
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	10.80%	9.50%
Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	4.49%	4.49%
Tasa de incremento del salario mínimo	3.60%	3.60%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores	10 años	8 años

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de descuento +5 puntos base y -5 puntos base. Pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Obligación por beneficios definidos	Importe
Tasa de descuento base	\$ 25,312
Tasa de descuento 5%	\$ 24,310
Tasa de descuento -5%	\$ 26,391

Nota 20 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

- a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Por cobrar a corto plazo:		
BTRS Resort y Condominios A. C. (Afiliada)	\$ 14,910	\$ -
Laguna Kai Hotel y Condominios, A. C. (Afiliada)	8,788	7,722
Villas Mayakoba Condominio, A. C. (Afiliada)	4,236	6,999
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	3,780	1,898
Condominio Mayakoba A. C. (Afiliada)	1,996	2,513
Otras afiliadas	1,357	2,534
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	530	7,692
Condominio Frailes, A. C. (Afiliada)	-	3,501
	<u>\$ 35,597</u>	<u>\$ 32,859</u>

Las cuentas por cobrar a corto plazo corresponden principalmente a ingresos administrativos, reembolso de gastos, gastos de viaje y servicios de tecnología.

Por cobrar a largo plazo:

FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., (Negocio conjunto)	<u>\$ 81,294</u>	<u>\$ 90,702</u>
---	------------------	------------------

En el 2018, la Entidad adquirió derechos de cobro de la Fase II del Proyecto denominado Fairmont Residence Mayakoba sobre residencias vendidas por un tercero. El monto total de dichos derechos es por Dls.4,011 al 31 de diciembre de 2024 (Dls.5,369 al 31 de diciembre de 2023), que se encuentra valuado a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 6.52% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de las ventas.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Por pagar a corto plazo:		
GAFAPA, S. A. de C. V.*	\$ 1,114,757	\$ -
Condominio Mayakoba, A. C. (Afiliada)	32,151	20,869
Operadora Lakahn, S. A. de C. V. (Afiliada)	-	6,084
Condominio Maestro la Mandarina, A. C. (Afiliada)	34	946
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	-	854
Condominio R5, A. C. (Afiliada)	-	385
Otras afiliadas	906	1,060
	<u>\$ 1,147,848</u>	<u>\$ 30,198</u>

* La cuenta por pagar que se tiene con GAFAPA, S.A. de C.V. corresponde a una fracción del pago inicial por la adquisición de negocios que se menciona en la nota 1a. por USD55,000.

Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Gastos:		
Plan de incentivos a largo plazo	\$ (191,764)	\$ (99,351)
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	-	(12,776)
	<u>\$ (191,764)</u>	<u>\$ (112,127)</u>
Otras transacciones:		
Adquisición de negocios	\$ 1,336,089	\$ -
Gastos por servicios administrativos	(171,713)	(152,347)
Compra de terrenos	-	- 500,333
Ingresos por servicios administrativos	(11,846)	29,460
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	(14,540)	(15,102)
Otros ingresos con partes relacionadas	(23,987)	23,900
Otros egresos con partes relacionadas	(13,443)	(14,037)
	<u>\$ 1,100,560</u>	<u>\$ (628,459)</u>

Nota 21 - Contratos de arrendamiento:

Esta nota proporciona información para arrendamientos en los que RLH es arrendatario.

i. Montos reconocidos en el estado de situación financiera.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Activos por derecho de uso:		
Edificios	\$ 19,583	\$ 5,110
Mobiliario y equipo	1,421	2,328
Equipo de cómputo	1,272	-
Equipo de transporte	112,453	91,286
	<u>\$ 134,729</u>	<u>\$ 98,724</u>
Pasivo por arrendamiento:		
A corto plazo	\$ 64,434	\$ 39,573
A largo plazo	76,489	53,051
	<u>\$ 140,923</u>	<u>\$ 92,624</u>

Las adiciones al activo por derecho de uso durante al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron de \$89,551 y \$93,856, y bajas por \$2,801 y \$6,728, respectivamente.

i. Montos reconocidos en el estado de resultados:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2024	2023
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	\$ 2,408	\$ 4,719
Mobiliario y equipo	823	249
Equipo de cómputo	560	1,026
Equipo de transporte	47,032	32,511
	<u>\$ 50,823</u>	<u>\$ 38,505</u>
Gasto por intereses (incluidos en costos financieros)	<u>\$ 1,271</u>	<u>\$ 1,163</u>
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo o de bajo valor	<u>\$ 87</u>	<u>\$ 59</u>

El total de flujo de efectivo para los arrendamientos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de \$66,118 y \$40,025, respectivamente.

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente.

El rubro de edificios corresponde principalmente a el arrendamiento de las oficinas corporativas de RLH.

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y de no arrendamiento. La Entidad asigna la contraprestación en el contrato a los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento en función de sus precios independientes relativos.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Los términos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ninguna cláusula restrictiva. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, RLH:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;
- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por RLH, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y
- Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

Si una tasa de préstamo amortizable es fácilmente observable y está disponible para el arrendatario individual (a través de financiamiento reciente o datos de mercado) con un perfil de pago similar al del arrendamiento, entonces las entidades del grupo usan esa tasa como punto de partida para determinar la tasa de préstamo incremental.

RLH está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si RLH tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

Las opciones de extensión y terminación están incluidas en una serie de arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo. Estas se utilizan para maximizar la flexibilidad operacional en términos de administración de los activos utilizados en las operaciones de la Entidad. La mayoría de las opciones de extensión y terminación están en poder de la Entidad y no del arrendador.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 22 - Capital contable:

El capital social y el número de acciones al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integra a continuación:

Número de acciones	Descripción	Importe
1,115,918,526	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 7,443,177
	Capital social suscrito y exhibido	\$ 7,443,177

Las acciones en circulación al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de 1,115,918,526.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de RLH y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas mexicanas que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

El saldo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de las otras cuentas de capital las cuales corresponden a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por \$142,941.

A continuación se muestra la conciliación del rubro de otras reservas de capital:

	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Otros	Total
Saldo al 1 de enero de 2023	\$ 410,798	\$ 143,500	\$ 554,298
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(670,035)	-	(670,035)
Remediciones actuariales, neto de impuestos	-	(3)	(3)
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	(44,482)	(44,482)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	(259,237)	99,015	(160,222)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	525,253	-	525,253
Remediciones actuariales, neto de impuestos		1,914	1,914
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos		(6,683)	(6,683)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 266,016	\$ 94,246	\$ 360,262

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 23 - Gastos administrativos y de operación:

Los gastos administrativos y de operación se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Servicios administrativos	\$ 342,643	\$ 415,338
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	216,946	156,216
Cuotas condominales	174,056	170,681
Gastos de operación*	135,351	191,125
Alimentos	50,050	3,736
Honorarios	34,155	32,356
Transportación	24,541	43,811
Mantenimiento y recuperación de playa	4,150	4,073
Impuestos no deducibles	3,705	23,083
Deterioro de activos financieros (Nota 7)	(60,208)	13,696
	<u>\$ 925,389</u>	<u>\$ 1,054,115</u>

* Los gastos de operación incluyen reclutamiento, licencias y permisos, insumos de oficina, complementos y regalos a huéspedes, gastos de responsabilidad civil, entre otros.

Nota 24 - Gastos de venta y de mercadotecnia:

Los gastos de venta y de mercadotecnia se integran como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Publicidad	\$ 238,784	\$ 209,012
Beneficios al personal	125,274	138,321
Promociones	66,368	50,389
Honorarios	46,209	77,701
Comisiones sobre venta	41,643	41,579
Gastos de oficina y relaciones públicas	31,209	41,166
Otros	653	944
	<u>\$ 550,140</u>	<u>\$ 559,112</u>

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Beneficios a los empleados	\$ 185,212	\$ 99,351
Gastos de personal	138,829	108,925
Otros gastos corporativos recurrentes ¹	68,584	37,792
Otros gastos corporativos no recurrentes	22,558	49,921
	<u>\$ 415,183</u>	<u>\$ 295,989</u>

¹ Incluyen honorarios profesionales, mantenimiento, servicios de IT, servicios básicos.

Nota 26 - Conciliación de la deuda:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Saldo al 1 de enero	\$ 5,874,338	\$ 6,590,694
Obtención de préstamos bancarios	9,715,622	452,283
Comisiones por financiamiento	(121,713)	(13,876)
Obtención a través de adquisición de negocios*	2,297,816	-
Pagos de préstamos	(4,068,083)	(303,843)
Amortización de costos de apertura	115,149	(21,847)
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	<u>1,727,268</u>	<u>(829,073)</u>
	<u>\$ 15,540,397</u>	<u>\$ 5,874,338</u>

* Corresponde a la deuda bancaria asumida por la adquisición de negocios que se menciona en la nota 1a, la cual no genero flujo de efectivo

Nota 27 - Impuestos a la utilidad:

Al 31 de diciembre de 2024 RLH y sus subsidiarias determinaron una utilidad fiscal de \$198,967 contra la que se aplicó pérdidas de fiscales por \$30,490 (utilidad fiscal de \$ 1,032,845 se amortizaron pérdidas de fiscales por \$206,925 en 2023) El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad gravable. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2024	2023
ISR causado	\$ 50,543	\$ 247,776
ISR diferido	(438,251)	109,311
Total	\$ (387,708)	\$ 357,087

La conciliación entre las tasas causada y efectiva de ISR se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 180,075	\$ 201,376
Tasa causada de ISR	30%	30%
ISR a la tasa legal	54,023	60,413
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:		
Efectos de inflación	(306,062)	6,735
Gastos no deducibles	96,241	29,594
Efecto de pérdidas fiscales	(198,569)	255,917
Otras partidas	(33,340)	4,428
	\$ (387,708)	\$ 357,087
Tasa efectiva de ISR	*(215%)	177%

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Al 1 de enero	\$ 506,680	\$ 99,564
(Cargo) crédito al estado consolidado de resultados	424,932	(109,311)
Otras reservas de capital *	(648,577)	516,427
Al 31 de diciembre	\$ 283,035	\$ 506,680

* Incluye un impuesto diferido de coberturas de flujos de efectivo por (\$39,210) en 2024 y \$19,064 en 2023.

El saldo de impuestos diferidos activos y pasivos se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Impuestos diferidos activos	\$ 1,193,483	\$ 1,184,519
Impuestos diferidos pasivos	(910,448)	(677,839)
	\$ 283,035	\$ 506,680

El movimiento en los impuestos diferidos activos y pasivos durante el año, sin tener en cuenta la compensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se muestra a continuación:

	Al 1 de enero de 2024	Movimiento del año	Adquisición de negocios	Al 31 de diciembre de 2024
Provisiones de gastos	\$ 266,782	\$ 72,855	\$ 3,269	\$ 342,906
Pérdidas fiscales por amortizar	181,966	228,117	180,647	\$ 590,730
Anticipos de clientes	509,226	447,422	-	956,648
Pasivo por arrendamiento	27,678	(4,687)	-	22,991
Participación de los trabajadores en las utilidades	27,253	(19,908)	-	7,345
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	19,553	(19,304)	-	249
Intereses pendientes de deducir	-	168,399	-	168,399
Impuestos diferidos activos	1,032,458	872,894	183,916	2,089,268
Inmuebles, mobiliario y equipo	(295,712)	(774,146)	(203,856)	(1,273,714)
Derechos de uso	(29,617)	5,646	-	(23,971)
Instrumentos financieros derivados	(47,396)	(5,168)	9,858	(42,706)
Pagos anticipados	(27,859)	(1,462)	(3,237)	(32,558)
Gastos preoperativos y de financiamiento	(17,988)	(27,139)	-	(45,127)
Inventario inmobiliario	(107,206)	(280,951)	-	(388,157)
Impuestos diferidos pasivos	(525,778)	(1,083,220)	(197,235)	(1,806,233)
Impuestos diferidos activos - Neto	\$ 506,680	\$ (210,326)	\$ (13,319)	\$ 283,035

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

	Al 1 de enero de 2023	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2023
Provisiones de gastos	\$ 340,546	\$ (73,764)	\$ 266,782
Pérdidas fiscales por amortizar	232,405	(50,439)	181,966
Anticipos de clientes	574,038	(64,812)	509,226
Pasivo por arrendamiento	14,111	13,567	27,678
Participación de los trabajadores en las utilidades	30,269	(3,016)	27,253
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	15,645	3,908	19,553
Intereses pendientes de deducir	26,678	(26,678)	-
Impuestos diferidos activos	1,233,692	(201,234)	1,032,458
Inmuebles, mobiliario y equipo	(859,577)	563,865	(295,712)
Derechos de uso	(13,869)	(15,748)	(29,617)
Instrumentos financieros derivados	(74,382)	26,986	(47,396)
Pagos anticipados	(29,587)	1,728	(27,859)
Gastos preoperativos y de financiamiento	(23,318)	5,330	(17,988)
Inventario inmobiliario	(133,395)	26,189	(107,206)
Impuestos diferidos pasivos	(1,134,128)	608,350	(525,778)
Impuestos diferidos activos - Neto	\$ 99,564	\$ 407,116	\$ 506,680

Al 31 de diciembre de 2024, RLH y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales por un total de \$6,714,609 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2015	\$ 154,012	2025
2016	62,293	2026
2017	88,111	2027
2018	2,248,353	2028
2019	193,462	2029
2020	714,018	2030
2021	610,514	2031
2022	312,829	2032
2023	1,130,805	2033
2024	1,200,212	2034
	<u>\$ 6,714,609</u>	

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 28 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):

RLH a través de sus subsidiarias está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos por la LISR.

En 2024 RLH a través de sus subsidiarias determinó una PTU de \$27,191 y (\$89,118 en 2023), la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación. La base gravable de PTU difiere del resultado contable, debido principalmente a las diferencias en el tiempo en que algunas partidas se acumulan o deducen para efectos contables y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

Nota 29 - Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023, RLH y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales ha reconocido una provisión de \$14,816 y \$13,156, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones. Véase nota 15.

b. Compromisos.

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo si, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se ha reconocido un pasivo por las ventas que si cumplen estas condiciones por \$206,214 y \$169,398, respectivamente la cual se presenta en el rubro de provisiones. Asimismo, la Entidad tiene un pasivo contingente no registrado al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de \$25,419 y \$155,032, respectivamente que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y sólo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmada por la ocurrencia de uno más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad.

La Entidad tiene celebrados contratos de largo plazo con operadores de hoteles, quienes asumen las responsabilidades de gestión hotelera de forma integral mientras que la entidad actúa como propietario. Los importes relacionados a estos compromisos en los estados financieros consolidados de resultado integral se encuentran en el rubro honorarios de operación.

La Entidad tiene celebrados contratos de servicios con terceros para el desarrollo de eventos en sus instalaciones del Campo de Golf El Camaleón en Mayakoba en 2024, 2025 y 2026. Los compromisos al 31 de diciembre de 2024 ascienden a \$USD 7,000 (USD10,000) que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen los eventos correspondientes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmada por la ocurrencia de uno más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad.

Nota 30 - Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida:

La utilidad (pérdida) básica por acción se calcula dividiendo la pérdida atribuible a los accionistas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

A continuación, se muestra la determinación de la utilidad (pérdida) por acción básica y diluida:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida:		
Utilidad (pérdida) neta del año atribuible a la participación controladora	\$ 569,399	\$ (143,116)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,115,918,526	1,115,918,526
Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida	\$.51	\$ (.13)

Nota 31 - Información por segmentos

La información por segmentos es reportada con base en la información utilizada por el Consejo de Administración de la Entidad para la toma de decisiones estratégicas y operativas. Un segmento operativo se define como un componente de una entidad sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente.

La NIIF 8 requiere la revelación de los activos y pasivos de un segmento si la medición es regularmente proporcionada al órgano que toma las decisiones, sin embargo, en el caso de la Entidad, los órganos de gobierno únicamente evalúan el desempeño de los segmentos operativos basado en el análisis de los ingresos, la utilidad de operación, y EBITDA pero no de los activos y los pasivos de cada segmento.

Segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros

La Entidad opera con 1 hotel en Ciudad de México (Four Seasons), 4 hoteles en Quintana Roo dentro de un complejo denominado Mayakoba (Rosewood, Banyan Tree, Fairmont y Andaz) y un campo de Golf (El Camaleón), 2 hoteles en Nayarit dentro del complejo denominado Mandarin (One & Only y Rosewood en fase de construcción) y un campo golf, 1 hotel en los Cabos, Baja California (Hotel Park Hyatt en fase de construcción), a través de los cuales se genera su principal ingreso.

Este segmento está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio septiembre y de diciembre a abril del siguiente año.

Segmento de desarrollo y venta de residencias privadas de lujo

La Entidad tiene residencias privadas de lujo para desarrollo en su complejo de Mayakoba operada con la marca del Hotel Fairmont y con Rosewood en los que tiene disponible para la venta 56 y 1 lotes, respectivamente. En el caso del complejo de Mandarin tiene residencias operadas con la marca

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

del Hotel One & Only en los que tiene disponible para la venta 9 lotes. Los ingresos por este segmento se presentan como ingresos por venta de residencias.

La Entidad controla sus resultados por cada uno de los segmentos operativos al nivel de ingresos, utilidad de operación y EBITDA. Los demás conceptos del estado de resultados no son asignados debido a que son administrados en forma corporativa.

	Hotelero		Residencial		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ingresos netos	\$ 7,294,936	\$ 6,931,109	\$ 455,803	\$ 551,838	\$ 7,750,739	\$ 7,482,947
Costos y gastos	(6,464,811)	(6,370,091)	(515,546)	(538,679)	(6,980,357)	(6,908,770)
Utilidad de operación	830,125	561,018	(59,743)	13,159	770,382	574,177
EBITDA	\$ 1,459,225	\$ 1,165,293	\$ (59,743)	\$ 13,159	\$ 1,399,482	\$ 1,178,452

La información revelada en cada segmento se presenta neta de las eliminaciones correspondientes a las transacciones realizadas entre las empresas del Grupo. Los resultados y transacciones inter-segmentos son eliminados a nivel total, formando parte del consolidado final del Grupo. Esta forma de presentación es la misma utilizada por la Administración en los procesos de revisión periódica sobre el desempeño de la Entidad. Los impuestos y costos financieros son manejados a nivel Grupo y no dentro de cada uno de los segmentos reportados. Como resultado de esto, dicha información no se presenta distribuida en cada uno de los segmentos reportados. La utilidad de operación y EBITDA son los indicadores de desempeño clave para la administración de la Entidad, la cual se reporta mensualmente a los órganos de gobierno.

Nota 32 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 27 de febrero de 2025, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.