

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados
(no auditados)
31 de marzo de 2025

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

Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados

(no auditados) 31 de marzo de 2025

Índice

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estados financieros consolidados intermedios condensados (no auditados):	
Estados consolidados intermedios condensados de situación financiera.....	1
Estados consolidados intermedios condensados de resultados integrales	2
Estados consolidados intermedios condensados de cambios en el capital contable	3
Estados consolidados intermedios condensados de flujos de efectivo	4
Notas sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados.....	5 a 31

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

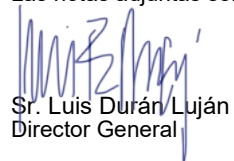
Estados Consolidados Intermedios Condensados de Situación Financiera

31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Miles de pesos mexicanos

	31 de marzo de 2025 (no auditados)	31 de diciembre de 2024
ACTIVOS		
Activos circulantes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 4,061,190	\$ 5,318,220
Cientes y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	1,698,134	1,629,275
Partes relacionadas (Nota 14)	27,151	35,597
Inventarios	114,165	113,593
Inventarios inmobiliarios (Nota 8)	1,602,216	1,659,362
Pagos anticipados	323,529	223,161
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	-	40,160
Activos circulantes excluyendo activos clasificados como disponibles para la venta	7,826,385	9,019,368
Activos disponibles para la venta (Nota 9)	869,130	866,529
Suma el activo circulante	8,695,515	9,885,897
Activos no circulantes:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 7)	24,377,890	23,832,391
Inventarios inmobiliarios (Nota 8)	1,014,141	1,014,141
Activos intangibles (Nota 7)	518,054	510,529
Crédito mercantil (Nota 7)	427,397	429,448
Partes relacionadas (Nota 14)	80,564	81,294
Impuestos diferidos	1,131,765	1,193,483
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	64,343	142,355
Suma el activo no circulante	27,614,154	27,203,641
Total activo	\$ 36,309,669	\$ 37,089,538
PASIVO		
Pasivo a corto plazo:		
Préstamos bancarios (Nota 10)	\$ 472,906	\$ 442,875
Proveedores	524,523	425,752
Anticipos de clientes (Nota 11)	1,852,683	2,025,142
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 12)	1,291,273	1,294,811
Beneficios a los empleados	419,214	419,214
Provisiones	709,803	655,655
Partes relacionadas (Nota 14)	26,194	1,147,848
Impuesto sobre la renta por pagar	13,597	50,856
Suma el pasivo a corto plazo	5,310,193	6,462,153
Pasivo a largo plazo:		
Préstamos bancarios (Nota 10)	15,157,724	15,097,522
Impuestos diferidos	864,874	910,448
Beneficios a los empleados	24,608	25,312
Cuentas por pagar a largo plazo	354,492	354,492
Pasivo por arrendamiento	73,079	76,489
Suma el pasivo a largo plazo	16,474,777	16,464,263
Suma el pasivo	21,784,970	22,926,416
CAPITAL CONTABLE:		
Capital social (Nota 15)	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	259,340	360,262
Déficit	(944,947)	(1,362,269)
Participación controladora	14,047,686	13,731,286
Participación no controladora	477,013	431,836
Suma el capital contable	14,524,699	14,163,122
Total pasivo y capital contable	\$ 36,309,669	\$ 37,089,538

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


Sr. Luis Durán Luján
Director General


L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

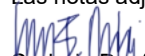
RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

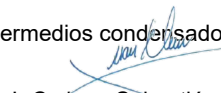
Estados Consolidados Intermedios Condensados de Resultados Integrales

Miles de pesos mexicanos

	Periodo de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo de	
	2025	2024
	(no auditados)	(no auditados)
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 1,525,036	\$ 1,358,301
Ingresos por alimentos y bebidas	706,822	650,869
Ingresos por servicios de campo de golf	54,487	59,634
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	78,083	64,955
Otros ingresos hoteleros	263,115	193,652
Ingresos por venta de residencias	171,449	-
	<u>2,798,992</u>	<u>2,327,411</u>
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(404,029)	(329,989)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(359,543)	(339,776)
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(11,221)	(68,993)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(27,293)	(24,232)
Otros costos hoteleros	(101,356)	(93,035)
Costo por venta de residencias	(135,580)	-
Gastos administrativos y operativos (Nota 19)	(313,832)	(191,519)
Depreciación y amortización	(166,047)	(151,517)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(28,236)	(25,683)
Gastos de venta y mercadotecnia (Nota 20)	(208,954)	(139,302)
Gastos de mantenimiento	(87,480)	(83,203)
Electricidad, gas y agua	(57,187)	(62,566)
Honorarios de operación	(155,506)	(143,685)
Seguros	(35,396)	(33,458)
Predial	(9,249)	(7,350)
Gastos corporativos (Nota 18)	(63,488)	(74,910)
	<u>(2,164,397)</u>	<u>(1,769,218)</u>
Otros ingresos - Neto	10,120	7,212
Utilidad de operación	<u>644,715</u>	<u>565,405</u>
Costos de financiamiento:		
Intereses y costos financieros	(220,193)	(122,897)
Pérdida cambiaria	(739,873)	(57,010)
Costo financiero	(960,066)	(179,907)
Intereses ganados	41,168	46,302
Utilidad cambiaria	709,883	73,016
	<u>(209,015)</u>	<u>(60,589)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	435,700	504,816
Provisión para impuestos a la utilidad (Nota 17)	(35,794)	(109,097)
Utilidad neta del año	<u>399,906</u>	<u>395,719</u>
Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:		
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(45,517)	(59,276)
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	(54,804)	38,623
	<u>(100,321)</u>	<u>(20,653)</u>
Resultado integral del año	<u>\$ 299,585</u>	<u>\$ 375,066</u>
Utilidad neta del año atribuible a:		
Participación controladora	\$ 417,322	\$ 386,484
Participación no controladora	(17,416)	9,235
Utilidad neta del año	<u>\$ 399,906</u>	<u>\$ 395,719</u>
Utilidad integral neta del año atribuible a:		
Participación controladora	\$ 316,400	\$ 367,626
Participación no controladora	(16,815)	7,440
Resultado integral del año	<u>\$ 299,585</u>	<u>\$ 375,066</u>
Utilidad por acción básica y diluida (Nota 22)	<u>\$.37</u>	<u>\$.35</u>

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


Sr. Luis Durán Luján
Director General


L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

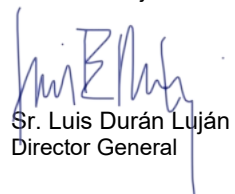
RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados Consolidados Intermedios Condensados de Cambios en el Capital Contable

Miles de pesos mexicanos

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Otras cuentas de capital (Nota 14)	Otras reservas de capital	Déficit	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2024	\$ 7,443,177	\$ 7,433,057	\$ (142,941)	\$ (160,222)	\$ (1,794,471)	\$ 12,778,600	\$ 574,987	\$ 13,353,587
Resultado integral:								
Utilidad neta del año	-	-	-	-	386,484	386,484	9,235	395,719
Otros resultados integrales	-	-	-	(18,858)	-	(18,858)	(1,795)	(20,653)
Total resultado integral	-	-	-	(18,858)	386,484	367,626	7,440	375,066
Saldos al 31 de marzo de 2024 (no auditados)	7,443,177	7,433,057	(142,941)	(179,080)	(1,407,987)	13,146,226	582,427	13,728,653
Saldos al 1 de enero de 2025	7,443,177	7,433,057	(142,941)	360,262	(1,362,269)	13,731,286	431,836	14,163,122
Aumento de la participación no controladora (Nota 1a)	-	-	-	-	-	-	61,992	61,992
Resultado integral:								
Utilidad neta del año	-	-	-	-	417,322	417,322	(17,416)	399,906
Otros resultados integrales	-	-	-	(100,922)	-	(100,922)	601	(100,321)
Total resultado integral	-	-	-	(100,922)	417,322	316,400	(16,815)	299,585
Saldos al 31 de marzo de 2025 (no auditados)	\$ 7,443,177	\$ 7,433,057	\$ (142,941)	\$ 259,340	\$ (944,947)	\$ 14,047,686	\$ 477,013	\$ 14,524,699

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


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 Intermedios Condensado de Flujos de Efectivo

Miles de pesos mexicanos

	Periodo de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo de	
	2025	2024
	(no auditados)	(no auditados)
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 435,700	\$ 504,816
Ajustes por:		
Depreciación y amortización (Nota 7)	166,047	151,517
Intereses a favor	(41,168)	(46,302)
Intereses a cargo	220,193	122,897
Costo por baja de inmuebles, mobiliario y equipo (Nota 7)	8,603	1,779
Beneficios a los empleados	-	23,679
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar (Nota 6)	(1,698)	(63,640)
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(4,425)	6,295
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(27,994)	(33,724)
Subtotal	755,258	667,317
Disminución (aumento):		
Clientes y otras cuentas por cobrar	(63,853)	(126,080)
Pagos anticipados	(90,600)	(18,551)
Inventarios	(572)	5,946
Inventarios inmobiliarios	57,146	(86,277)
Aumento (disminución):		
Proveedores	98,771	28,181
Provisiones	54,148	(49,852)
Anticipos de clientes	(172,459)	(86,499)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(200,263)	2,368
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	13,898	(1,790)
Pagos de beneficios a los empleados	-	-
Impuestos a la utilidad pagados	(43,372)	(43,968)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	408,102	290,795
Actividades de inversión		
Adquisición de negocios (Nota 1a)	(1,129,684)	-
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario, equipo y activos intangibles (Nota 7)	(663,529)	(318,944)
Adquisición de intangibles (Nota 7)	(30,612)	(16,362)
Intereses cobrados	41,168	46,302
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(1,782,657)	(289,004)
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	(27,583)	(90,169)
Beneficio por terminación de cobertura (Nota 13)	35,182	-
Aumento del capital social de la parte no controladora (Nota 1a)	61,992	-
Obtención de préstamos bancarios (Nota 16)	138,319	-
Pago de préstamos bancarios (Nota 16)	(94,810)	(83,157)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	113,100	(173,326)
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,261,455)	(171,535)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	5,318,220	2,452,019
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	4,425	(6,295)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 4,061,190	\$ 2,274,189

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


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 Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 o RLH) 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 de 2024 y se integra en la página siguiente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

	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 equivalente a \$1,129,684, 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 Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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.

Al 31 de marzo de 2025 aporó una pérdida del ejercicio por \$34,974.

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 Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 9)

II. Adquisiciones de participaciones minoritarias.

El 15 de enero de 2025 y el 07 de marzo de 2025, 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 \$41,602 y \$20,390, respectivamente.

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.

III. Adquisiciones de terrenos y predios.

Como parte del plan de expansión de la Entidad, se han adquirido diversos terrenos y predios en 2024 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. Préstamos bancarios.

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 10. 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.	<u>136,500</u>
	Dls. <u>480,000</u>

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 13.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

a. 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 - Bases de preparación:

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 intermedios condensados de RLH tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, RLH recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2024.

Nota 3 - Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

Las actividades de la Entidad 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 y riesgo de liquidez. La Administración de la Entidad se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en el 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 Administración de la Entidad, conjuntamente con el departamento de planeación financiera, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

i. Riesgo cambiario

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 Compañías 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. 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, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

La moneda funcional de la Entidad es el peso y tiene algunas entidades con moneda funcional dólar.

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 \$110,743 y \$45,094 al 31 de marzo de 2025 y 2024, respectivamente.

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las Entidades con moneda funcional el peso mexicano:

	31 de marzo 2025		31 de diciembre 2024	
	Dólares	Euros	Dólares	Euros
Activos	Dls. 75,523	€ 49,522	Dls. 68,018	€ 67
Pasivos	(185,247)	-	(731,348)	(58)
Posición neta	Dls. (109,724)	€ 49,522	Dls. (663,330)	€ 9

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

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados
 al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

	22 de abril de 2025	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Dólar estadounidense	\$19.97	\$20.32	\$20.27
Euro	\$21.57	\$21.94	\$20.99

ii. Riesgo de precios

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

iii. 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.

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 13), la vigencia de estos instrumentos financieros derivados es la misma de los préstamos bancarios

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

iv. Riesgo de crédito

La Entidad 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 marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Cartera vigente	\$ 479,318	\$ 453,746
Cartera más de un año	-	-
Pérdida por deterioro de clientes*	(3,268)	(4,966)
Total clientes	\$ 476,050	\$ 448,780

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 principalmente, los movimientos de dicha partida se detallan en la Nota 6.

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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre 2024, 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+).

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

v. 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 marzo de 2025					
Préstamos bancarios	\$ 101,654	\$ 371,252	\$ 588,567	\$ 12,114,127	\$ 13,175,600
Proveedores	524,523	-	-	-	524,523
Intereses sobre préstamos	283,819	842,603	1,051,811	2,545,318	4,723,551
Partes relacionadas	26,194	-	-	-	26,194
Cuentas por pagar y gastos acumulados	823,147	212,287	-	-	1,035,434
Otras cuentas por pagar a largo plazo	419,214	-	-	-	419,214
Arrendamientos	18,944	47,949	26,150	30,684	123,727
	<u>\$ 2,197,495</u>	<u>\$ 1,474,091</u>	<u>\$ 1,666,528</u>	<u>\$ 14,690,129</u>	<u>\$ 20,028,243</u>
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>

Administración de capital

Los objetivos de La Entidad 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, La Entidad puede variar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Al igual que otras entidades de la industria, La Entidad 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 2025 y 2024 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).

La siguiente tabla presenta el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

2025	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 64,343	\$ -	\$ 64,343
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	80,564	-	80,564
Total	\$ -	\$ 144,907	\$ -	\$ 144,907
2024				
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 182,515	\$ -	\$ 182,515
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	81,294	-	81,294
Total	\$ -	\$ 263,809	\$ -	\$ 263,809

Durante el período al 31 de marzo de 2025 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2024 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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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.

vi. 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.

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 del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

la Entidad deben realizar proyecciones fiscales 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 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. Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2025 y diciembre de 2024, 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

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 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 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Depósitos bancarios	\$ 2,943,081	\$ 4,694,454
Efectivo para servicio de la deuda ¹	52,868	50,982
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	1,065,241	572,784
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	<u>\$ 4,061,190</u>	<u>\$ 5,318,220</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

1. Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 10, 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 6 - Clientes y otras cuentas por cobrar:

A continuación, se muestra la siguiente información relacionada con clientes y otras cuentas por cobrar:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Cientes	\$ 479,318	\$ 453,746
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(3,268)	(4,966)
Cientes - Neto	476,050	448,780
Impuesto al valor agregado por recuperar	689,664	710,996
Impuesto sobre la renta por recuperar	364,903	350,210
Impuesto al valor agregado acreditable	129,667	79,482
Otras cuentas por cobrar	37,850	39,807
Total	\$ 1,698,134	\$ 1,629,275

El valor razonable de clientes y documentos por cobrar al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es similar a su valor en libros.

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

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Al inicio del año	\$ 4,966	\$ 65,174
Aumento a la provisión	(1,698)	(60,208)
Al final del año	\$ 3,268	\$ 4,966

Las cuentas por cobrar no se encuentran deterioradas. La exposición máxima al riesgo de crédito es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada.

Para las otras cuentas por cobrar se aplicó el método de pérdida crediticia esperada y el importe determinado fue poco significativo.

Las pérdidas crediticias esperadas y sus reversos se registran dentro de los gastos administrativos y de operación.

Nota 7 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 31 de marzo de 2025, se muestran a continuación:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos	Crédito mercantil
Saldos al 1 de enero de 2024	\$ 23,832,391	\$ 510,529	\$ 429,448
Inversiones en construcciones en proceso	592,005	-	-
Adquisiciones	71,524	30,612	-
Bajas	(7,921)	(682)	-
Efectos de conversión	32,748	785	(2,051)
Depreciación y amortización del periodo	(142,857)	(23,190)	-
Saldos al 31 de marzo de 2025	<u>\$ 24,377,890</u>	<u>\$ 518,054</u>	<u>\$ 427,397</u>

Nota 8 – Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Terrenos en desarrollo	\$ 603,109	\$ 605,057
Terrenos para desarrollar	1,014,141	1,014,141
Obras en proceso	999,107	1,054,305
	<u>2,616,357</u>	<u>2,673,503</u>
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	<u>(1,602,216)</u>	<u>(1,659,362)</u>
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	<u>\$ 1,014,141</u>	<u>\$ 1,014,141</u>

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 21b.

Nota 9 – 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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	\$ 25,151
Pagos anticipados	105,411
Inventarios inmobiliarios	1,464,309
Total de activos disponibles para la venta	1,594,871
Pasivos directamente relacionados con activos clasificados para disponibles para la venta	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(725,741)
Total de pasivos disponible para la venta	(725,741)
Total activos disponible para la venta	\$ 869,130

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 marzo de 2025, presenta gastos por \$12,726 derivado de las provisiones por comisiones sobre ventas de las residencias.

Nota 10 - Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

Entidad	Valor nominal dolares	Valor razonable		Costo amortizado	
		31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	99,250	\$ 2,272,092	\$ 2,276,952	\$ 2,000,367	\$ 1,999,652
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	102,638	\$ 2,331,828	\$ 2,347,152	2,068,479	2,078,427
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	135,384	\$ 3,075,792	\$ 3,096,005	2,728,839	2,741,983
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	133,429	\$ 3,031,370	\$ 3,051,292	2,689,416	2,702,369
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	69,675	\$ 1,589,494	\$ 1,608,983	1,402,735	1,416,038
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	48,088	\$ 1,136,991	\$ 1,154,141	923,070	932,703
g. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	60,000	\$ 1,288,167	\$ 1,149,020	1,209,027	1,067,948
h. Koen Properties S. de R. L. de C. V.	130,000	\$ 3,233,848	\$ 3,196,009	2,608,697	2,601,277
				15,630,630	15,540,397
Menos - Porción a plazo menor de un año				(472,906)	(442,875)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios				\$ 15,157,724	\$ 15,097,522

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Entidad	Institución bancaria	Tipo de crédito	Vencimiento	Tasa de intereses	Tasa de interés anual efectiva
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR + 270 pb	7.46%
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR + 250 pb	7.26%
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR + 250 pb	7.25%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR + 250 pb	7.25%
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria	16 de mayo de 2029	SOFR + 297 pb	7.87%
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S.N.C.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria	24 de abril de 2032	SOFR + 300 pb	9.08%
g. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria	31 de octubre de 2026	SOFR + 275 pb	7.95%
h. Koen Properties S. de R. L. de C. V.	Banco Inbursa, S.A.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria	18 de diciembre de 2031	SOFR + 335 pb	8.21%

- Préstamo garantizado con el Hotel Four Season Ciudad de México.
- Préstamo garantizado con el hotel Fairmont Mayakoba.
- Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mayakoba.
- Préstamos garantizados con el Hotel Banyan Tree Mayakoba. Este crédito realizó el cambio de tasas de referencia de Libor a SOFR el 16 de marzo de 2023, el cambio se realizó en conjunto con su derivado de cobertura de flujos de efectivo.
- Préstamo garantizado con el Hotel One & Only.
- Préstamo garantizado con el Hotel Andaz Mayakoba.
- 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.
- 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 del Cobertura Anual del Servicio de la Deuda (flujo de efectivo disponible entre el monto de servicio de la deuda), así como el denominado índice de valor de los activos (valor recuperable de la garantía hipotecaria respecto del monto de la deuda de la subsidiaria correspondiente).

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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.
- Mantener designado a un auditor toda la vida del crédito.
- 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Nota 11 – Anticipo de clientes:

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

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Por servicios hoteleros	\$ 750,223	\$ 935,303
Para compra de residencias	1,102,460	1,089,839
	<u>\$ 1,852,683</u>	<u>\$ 2,025,142</u>

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el movimiento de los anticipos de clientes para compra de residencias se muestra a continuación:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Al inicio del año	\$ 1,089,839	\$ 1,037,625
Anticipos recibidos para compra de residencias	184,049	563,175
Aplicación de anticipos por la venta de residencias	(171,428)	(510,961)
Al final del año	<u>\$ 1,102,460</u>	<u>\$ 1,089,839</u>

Nota 12 – Cuentas por pagar y gastos acumulados:

La integración de las cuentas por pagar y gastos acumulados se muestra a continuación:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Gastos acumulados ¹	\$ 32,199	\$ 29,379
Impuestos por pagar	174,890	129,888
Participación de los trabajadores en las utilidades	37,397	24,262
Arrendamientos a corto plazo por pagar	80,949	64,434
Honorarios	21,134	24,278
Otras cuentas por pagar *	666,563	696,575
Acreedores diversos	278,141	325,995
	<u>\$ 1,291,273</u>	<u>\$ 1,294,811</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.

Nota 13 - 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 notional. La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Entidad cuenta con los siguientes instrumentos financieros derivados:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Swaps de tasa de interes (a)	\$ 61,826	\$ 138,660
Caps de tasa de interes (b)	2,517	3,695
Al final del año	<u>\$ 64,343</u>	<u>\$ 142,355</u>

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) contratados por la Entidad se muestran en la siguiente página.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Entidad	Nocional dolares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa			Valor razonable al	
				Fija	Variable		31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
					31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024		
Instrumentos financieros a largo plazo:								
Mayakoba Thai	67,226	30-Sep-24	31-Jul-26	1.76%	4.33%	4.33%	\$ 16,064	\$ 36,626
Islas de Mayakoba	68,211	30-Sep-24	31-Jul-26	2.73%	4.33%	4.33%	16,299	37,162
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	51,712	30-Sep-24	31-Jul-26	1.61%	4.33%	4.33%	12,357	28,173
Inalmex	49,750	30-Sep-24	31-Jul-26	3.03%	4.33%	4.33%	12,029	27,498
Majahua Resorts	52,906	16-Jun-22	30-Jun-26	3.46%	4.33%	4.33%	5,077	9,201
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							\$ 61,826	\$ 138,660
Instrumentos financieros a corto plazo								
Koen Properties S. de R.L. de C.V. *							\$ -	\$ 40,160

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 29% y 50% al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, respectivamente.

* Derivado de negociación proveniente de la adquisición de Koen Properties. El 07 de enero de 2025 se realizó la cancelación y cobro del derivado por USD 1,702, equivalentes a \$35,182.

a) Al 31 de marzo de 2025 y 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 marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Mayakoba Thai	33,613	25-Nov-24	31-Jul-29	8.50%	\$ 713	\$ 1,046
Islas de Mayakoba*	34,106	25-Nov-24	31-Jul-29	8.50%	723	1,061
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	25,856	25-Nov-24	31-Jul-29	8.50%	548	805
Inalmex	24,875	25-Nov-24	31-Jul-29	8.50%	533	783
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto					\$ 2,517	\$ 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 29% y 25% al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, respectivamente.

b) El derivado de negociación que mantiene la Entidad al 31 de marzo de 2025 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

En la siguiente hoja se muestra la cobertura de flujo de efectivo registrado en capital.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 108,734	\$ 115,417
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(78,293)	130,699
Rompimiento de derivados	-	(98,172)
ISR diferido	23,488	(39,210)
Saldo final	<u>\$ 53,929</u>	<u>\$ 108,734</u>

Durante el primer trimestre de 2025 se llevo acabo la terminación de los derivados contratados.

El valor razonable de los swaps que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap a valor presente, al cierre del 31 de marzo de 2025 y de 31 de diciembre de 2024 dio lugar a un abono y un cargo, respectivamente, 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.

Durante los años que terminaron el 31 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por (\$78,293) y \$130,699, respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés

Al 31 de marzo de 2025 y diciembre de 2024 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps de tasa de interés contratados por la Entidad se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. 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 marzo de 2025, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai	\$ 16,777	\$ 22,078	\$ 11,440
Islas de Mayakoba	17,022	21,571	11,184
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	12,905	17,661	9,157
Inalmex	12,562	17,200	8,885
Majahua Resorts	5,077	5,731	3,208
Total	<u>\$ 64,343</u>	<u>\$ 84,241</u>	<u>\$ 43,874</u>
Variación		<u>\$ 19,898</u>	<u>\$ (20,469)</u>
Efecto los otros estado de resultados integrales, neto de impuestos		<u>\$ 13,929</u>	<u>\$ (14,328)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Nota 14 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran a continuación:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Por cobrar a corto plazo:		
BTRS Resort y Condominios A. C. (Afiliada)	\$ -	\$ 14,910
Laguna Kai Hotel y Condominios, A. C. (Afiliada)	13,088	8,788
Tortuga HOBA (Afiliada)	5,660	-
Villas Mayakoba Condominio, A. C. (Afiliada)	4,137	4,236
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	3,241	3,780
Condominio Mayakoba A. C. (Afiliada)	284	1,996
Otras afiliadas	125	1,357
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	616	530
	<u>\$ 27,151</u>	<u>\$ 35,597</u>

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

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	<u>\$ 80,564</u>	<u>\$ 81,294</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.3,965 al 31 de marzo de 2025 (Dls. 4,011 al 31 de diciembre de 2024), 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.

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Por pagar a corto plazo:		
GAFAPA, S. A. de C. V.*	\$ -	\$ 1,114,757
Condominio Mayakoba, A. C. (Afiliada)	23,846	32,151
Condominio Maestro la Mandarina, A. C. (Afiliada)	361	34
Otras afiliadas	1,987	906
	<u>\$ 26,194</u>	<u>\$ 1,147,848</u>

* Al 31 de diciembre de 2024 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas se presentan como sigue:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2025	2024
Gastos:		
Plan de incentivos a largo plazo	\$ -	\$ 23,679
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,679</u>
Otras transacciones:		
Gastos por servicios administrativos	\$ (51,094)	\$ (36,418)
Honorarios a personas físicas	(6,985)	-
Ingresos por servicios administrativos	1,741	2,693
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	-	(6,003)
Otros ingresos con partes relacionadas	2,618	3,050
Otros egresos con partes relacionadas	(3,567)	(3,134)
	<u>\$ (57,287)</u>	<u>\$ (39,812)</u>

Nota 15 - Capital contable:

El capital contable y el número de acciones al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se integra a continuación:

Al 31 de marzo de 2025		
Número de acciones	Descripción	Importe
<u>1,115,918,526</u>	Capital social fijo sin derecho a retiro	<u>\$ 7,443,177</u>
<u>1,115,918,526</u>	Capital social suscrito y exhibido	<u>\$ 7,443,177</u>

Las acciones en circulación al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 cumpla ciertos requisitos.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

El saldo al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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.

Nota 16 - Conciliación de la deuda:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo al 1 de enero	\$ 15,540,397	\$ 5,874,338
Obtención de préstamos bancarios	138,319	9,715,622
Comisiones por financiamiento	-	(121,713)
Obtención a través de adquisición de negocios*	-	2,297,816
Pagos de préstamos	(94,810)	(4,068,083)
Amortización de costos de apertura	9,768	115,149
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	36,956	1,727,268
	<u>\$ 15,630,630</u>	<u>\$ 15,540,397</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 17 - Impuestos a la utilidad:

Los gastos por impuestos a la utilidad están basados en las estimaciones que la Administración hace de la tasa promedio efectiva de impuestos anual por cada subsidiaria.

La provisión para impuestos a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2025	2024
ISR causado	\$ 6,113	\$ 65,358
ISR diferido	29,681	43,739
Total	<u>\$ 35,794</u>	<u>\$ 109,097</u>

Nota 18 - Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran en la siguiente página.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2025	2024
Otros beneficios a largo plazo	\$ 43,757	\$ 38,090
Gastos de personal	-	17,128
Otros gastos corporativos recurrentes ¹	19,731	19,692
	<u>\$ 63,488</u>	<u>\$ 74,910</u>

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

Nota 19 - Gastos de administración y operación:

Los gastos de administración y operación se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2025	2024
Servicios administrativos	\$ 104,041	\$ 109,379
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	74,994	68,338
Gastos de operación*	63,967	21,435
Reversa del deterioro de activos financieros	-	(63,640)
Cuotas condominales	49,186	37,650
Impuestos no deducibles	2,233	281
Transportación	5,590	8,594
Honorarios	11,676	7,893
Mantenimiento y recuperación de playa	1,176	738
Alimentos	969	851
	<u>\$ 313,832</u>	<u>\$ 191,519</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 20 - Gastos de venta y mercadotecnia:

Los gastos de venta y mercadotecnia se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2025	2024
Publicidad	\$ 75,764	\$ 51,162
Beneficios al personal	32,732	34,039
Promociones	27,603	22,409
Honorarios	24,329	19,049
Comisiones sobre venta	31,436	1,481
Gastos de oficina y relaciones públicas	16,986	10,963
Otros	104	199
	<u>\$ 208,954</u>	<u>\$ 139,302</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Nota 21 – Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales.

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una provisión de \$14,816, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones.

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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, se ha reconocido un pasivo por las ventas que si cumplen estas condiciones por \$224,685 y \$206,214, 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 de \$25,419, 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 22 – Utilidad por acción:

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad 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.

La utilidad 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.

En la siguiente página se muestra la determinación de la utilidad por acción básica y diluida:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2025	2024
Utilidad por acción básica y diluida:		
Utilidad neta del año atribuible a la participación controladora	\$ 417,322	\$ 386,484
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,115,918,526	1,115,918,526
Utilidad por acción básica y diluida:	\$.37	\$.35

Nota 22- Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados intermedios condensados:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados fueron autorizados para su emisión el 22 de abril de 2025, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas.

* * * * *