

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

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

## **Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados**

### **(no auditados) 30 de junio 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 33

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

## Estados Consolidados Intermedios Condensados de Situación Financiera

### 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Miles de pesos mexicanos

	30 de junio de 2025 (no auditados)	31 de diciembre de 2024
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos circulantes:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 4,875,512	\$ 5,318,220
Clientes y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	1,717,153	1,629,275
Partes relacionadas (Nota 14)	59,418	35,597
Inventarios	125,949	113,593
Inventarios inmobiliarios (Nota 8)	1,683,807	1,659,362
Pagos anticipados	400,327	223,161
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	-	40,160
<b>Activos circulantes excluyendo activos clasificados como disponibles para la venta</b>	<b>8,862,166</b>	<b>9,019,368</b>
Activos disponibles para la venta (Nota 9)	662,563	866,529
<b>Suma el activo circulante</b>	<b>9,524,729</b>	<b>9,885,897</b>
<b>Activos no circulantes:</b>		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 7)	24,225,648	23,832,391
Inventarios inmobiliarios (Nota 8)	1,014,141	1,014,141
Activos intangibles (Nota 7)	488,446	510,529
Crédito mercantil (Nota 7)	420,544	429,448
Partes relacionadas (Nota 14)	74,052	81,294
Impuestos diferidos	1,744,357	1,193,483
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	21,209	142,355
<b>Suma el activo no circulante</b>	<b>27,988,397</b>	<b>27,203,641</b>
<b>Total activo</b>	<b>\$ 37,513,126</b>	<b>\$ 37,089,538</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo a corto plazo:</b>		
Préstamos bancarios (Nota 10)	\$ 408,380	\$ 442,875
Proveedores	523,217	425,752
Anticipos de clientes (Nota 11)	1,706,789	2,025,142
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 12)	1,004,450	1,294,811
Beneficios a los empleados	359,127	419,214
Provisiones	632,160	655,655
Partes relacionadas (Nota 14)	10,892	1,147,848
Impuesto sobre la renta por pagar	20,910	50,856
<b>Suma el pasivo a corto plazo</b>	<b>4,665,925</b>	<b>6,462,153</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>		
Préstamos bancarios (Nota 10)	14,385,145	15,097,522
Impuestos diferidos	870,048	910,448
Beneficios a los empleados	23,866	25,312
Pasivos largo plazo (nota 1b)	338,458	354,492
Pasivo por arrendamiento	83,922	76,489
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>	<b>15,701,439</b>	<b>16,464,263</b>
<b>Suma el pasivo</b>	<b>20,367,364</b>	<b>22,926,416</b>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>		
Capital social (Nota 15)	8,331,797	7,443,177
Prima en suscripción de acciones	8,742,674	7,433,057
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)
Otras reservas de capital	155,489	360,262
Déficit	(400,726)	(1,362,269)
Participación controladora	16,686,293	13,731,286
Participación no controladora	459,469	431,836
<b>Suma el capital contable</b>	<b>17,145,762</b>	<b>14,163,122</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 37,513,126</b>	<b>\$ 37,089,538</b>

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 seis meses del 1 de enero al 30 de junio de		Periodo de tres meses del 1 de abril al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
	(no auditados)	(no auditados)	(no auditados)	(no auditados)
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 2,440,268	\$ 2,198,115	\$ 915,232	\$ 839,814
Ingresos por alimentos y bebidas	1,319,493	1,229,323	612,671	578,454
Ingresos por servicios de campo de golf	88,084	60,116	33,597	482
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	137,252	119,951	59,169	54,996
Otros ingresos hoteleros	452,911	405,042	189,796	211,390
Ingresos por venta de residencias	171,449	72,155	-	72,155
	<u>4,609,457</u>	<u>4,084,702</u>	<u>1,810,465</u>	<u>1,757,291</u>
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(699,230)	(571,349)	(295,201)	(241,360)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(712,918)	(675,297)	(353,375)	(335,521)
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(45,167)	(80,208)	(33,946)	(11,215)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(51,375)	(47,631)	(24,082)	(23,399)
Otros costos hoteleros	(186,729)	(167,379)	(85,373)	(74,344)
Costos por venta de residencias	(135,580)	(70,675)	-	(70,675)
Gastos administrativos y operativos (Nota 19)	(573,609)	(398,887)	(259,777)	(207,368)
Depreciación y amortización	(332,623)	(307,024)	(166,576)	(155,507)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(53,751)	(49,162)	(25,515)	(23,479)
Gastos de venta y mercadotecnia (Nota 20)	(353,694)	(266,043)	(144,740)	(126,741)
Gastos de mantenimiento	(171,646)	(166,830)	(84,166)	(83,627)
Electricidad, gas y agua	(113,139)	(124,317)	(55,952)	(61,751)
Honorarios de operación	(253,548)	(234,850)	(98,042)	(91,165)
Seguros	(68,308)	(67,066)	(32,912)	(33,608)
Predial	(18,168)	(13,377)	(8,919)	(6,027)
Gastos corporativos (Nota 18)	(111,545)	(145,661)	(48,057)	(70,751)
	<u>(3,881,030)</u>	<u>(3,385,756)</u>	<u>(1,716,633)</u>	<u>(1,616,538)</u>
Otros ingresos - Neto	15,445	42,963	5,325	35,751
Utilidad de operación	<u>743,872</u>	<u>741,909</u>	<u>99,157</u>	<u>176,504</u>
Resultado integral de financiamiento:				
Intereses y costos financieros	(485,543)	(227,530)	(265,350)	(104,633)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	342,437	(91,196)	372,427	(107,202)
Intereses ganados	46,265	82,267	5,097	35,965
	<u>(96,841)</u>	<u>(236,459)</u>	<u>112,174</u>	<u>(175,870)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	647,031	505,450	211,331	634
Provisión para impuestos a la utilidad (Nota 17)	256,170	197,300	291,964	306,397
Utilidad neta del año	<u>903,201</u>	<u>702,750</u>	<u>503,295</u>	<u>307,031</u>
Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(137,714)	321,002	(92,197)	380,278
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	(82,252)	31,662	(27,448)	(6,961)
	<u>(219,966)</u>	<u>352,664</u>	<u>(119,645)</u>	<u>373,317</u>
Resultado integral del año	<u>\$ 683,235</u>	<u>\$ 1,055,414</u>	<u>\$ 383,650</u>	<u>\$ 680,348</u>
Utilidad neta del año atribuible a:				
Participación controladora	\$ 961,543	\$ 696,317	544,221	309,833
Participación no controladora	(58,342)	6,433	(40,926)	(2,802)
Utilidad neta del año	<u>\$ 903,201</u>	<u>\$ 702,750</u>	<u>\$ 503,295</u>	<u>\$ 307,031</u>
Resultado integral neta del año atribuible a:				
Participación controladora	\$ 756,770	\$ 1,025,264	440,370	657,638
Participación no controladora	(73,535)	30,150	(56,720)	22,710
Resultado integral del año	<u>\$ 683,235</u>	<u>\$ 1,055,414</u>	<u>\$ 383,650</u>	<u>\$ 680,348</u>
Utilidad por acción básica (Nota 22)	<u>\$ .77</u>	<u>\$ .62</u>	<u>\$ .40</u>	<u>\$ .28</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 (Nota 15)	Prima en suscripción de acciones	Otras cuentas de capital (Nota 15)	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	-	-	-	-	696,317	696,317	6,433	702,750
Otros resultados integrales	-	-	-	328,947	-	328,947	23,717	352,664
Total resultado integral	-	-	-	328,947	696,317	1,025,264	30,150	1,055,414
Saldos al 30 de junio de 2024 (no auditados)	<u>7,443,177</u>	<u>7,433,057</u>	<u>(142,941)</u>	<u>168,725</u>	<u>(1,098,154)</u>	<u>13,803,864</u>	<u>605,137</u>	<u>14,409,001</u>
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 del capital social (nota 15)	888,620	1,309,617	-	-	-	2,198,237	-	2,198,237
Aumento del capital social de la parte no controladora (nota 1c)	-	-	-	-	-	-	101,168	101,168
Resultado integral:								
Utilidad neta del año	-	-	-	-	961,543	961,543	(58,342)	903,201
Otros resultados integrales	-	-	-	(204,773)	-	(204,773)	(15,193)	(219,966)
Total resultado integral	-	-	-	(204,773)	961,543	756,770	(73,535)	683,235
Saldos al 30 de junio de 2025 (no auditados)	<u>\$ 8,331,797</u>	<u>\$ 8,742,674</u>	<u>\$ (142,941)</u>	<u>\$ 155,489</u>	<u>\$ (400,726)</u>	<u>\$ 16,686,293</u>	<u>\$ 459,469</u>	<u>\$ 17,145,762</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 Flujos de Efectivo

Miles de pesos mexicanos

	<b>Periodo de seis meses del 1 de enero al 30 de junio de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>(no auditados)</b>	<b>(no auditados)</b>
<b>Actividades de operación</b>		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 647,031	\$ 505,450
Ajustes por:		
Depreciación y amortización (Nota 7)	332,623	307,024
Intereses a favor	(46,265)	(82,267)
Intereses a cargo	485,543	227,530
Costo por baja de inmuebles, mobiliario y equipo (Nota 7)	36,544	6,863
Beneficios a los empleados	-	48,486
Otras partidas que no generan uso de efectivo	69,059	69,901
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar (Nota 6)	(3,563)	(62,978)
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	247,403	(128,571)
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(547,988)	192,028
Subtotal	<u>1,220,387</u>	<u>1,083,466</u>
<b>Disminución (aumento):</b>		
Cientes y otras cuentas por cobrar	(88,352)	98,132
Pagos anticipados	(134,436)	19,510
Inventarios	(12,356)	9,891
Inventarios inmobiliarios	(256,627)	(190,331)
<b>Aumento (disminución):</b>		
Proveedores	97,465	(40,140)
Provisiones	(23,495)	(122,726)
Anticipos de clientes	(318,355)	(47,376)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	40,310	(346,948)
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	(39,885)	(36,689)
Pagos de beneficios a los empleados	(62,481)	-
Impuestos a la utilidad pagados	(50,856)	(49,631)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>371,319</u>	<u>377,158</u>
<b>Actividades de inversión</b>		
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario, equipo y activos intangibles (Nota 7)	(1,603,505)	(908,450)
Adquisición de negocios (Nota 1b)	(1,129,684)	-
Adquisición de intangibles (Nota 7)	(49,548)	(37,596)
Intereses cobrados	46,265	82,267
Cobro parcial del activo disponible para la venta (nota 9)	27,108	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(2,709,364)</u>	<u>(863,779)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Aumento de capital social (Nota 15)	2,198,237	-
Aumento de capital de la participación no controladora (Nota 1c)	101,168	-
Intereses pagados	(468,654)	(35,134)
Obtención de préstamos bancarios (Nota 16)	1,387,718	333,136
Beneficio por terminación de cobertura (Nota 13)	35,182	-
Pago de préstamos bancarios (Nota 15)	(1,110,911)	(180,107)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>2,142,740</u>	<u>117,895</u>
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo	(195,305)	(368,726)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	5,318,220	2,452,019
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(247,403)	128,571
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 4,875,512</u>	<u>\$ 2,211,864</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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio 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.

#### *Transacciones importantes*

##### a. Movimientos de capital

##### I. Aumento de capital.

Tal como se detalla en la nota 15, el 28 de abril de 2025, mediante acta de asamblea se aprobó llevar a cabo un aumento de capital social, en su parte fija en \$1,749,453, más una prima por suscripción de acciones de \$2,578,280, mediante Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Al 30 de junio de 2025, se han obtenido recursos derivado de esta Oferta Publica por \$2,198,237. Los recursos obtenidos en la oferta Pública serán destinados principalmente para implementar el plan de negocios y crecimiento de la Entidad.

##### b. Adquisiciones relevantes.

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).

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

---

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 a continuación:

	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 equivalentes 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 al 31 de diciembre de 2024.

### 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.

El pago diferido y el pago contingente, al 30 de junio de 2025, es equivalente a \$338,458 y se encuentra clasificado dentro del pasivo no circulante.

### 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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.

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:

	<b>Importe</b>
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	<u>5,530,224</u>
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(688,862)
Préstamos bancarios	(2,297,816)
Suman los pasivos	<u>(2,986,678)</u>
Total activos netos de la entidad adquirida	2,543,546
Credito mercantil	272,689
Total activos netos de la entidad adquirida	<u>\$ 2,816,235</u>

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

La Entidad registró 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 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 \$35,039 al 30 de junio de 2024. Asimismo, el negocio ha aportado en el presente año, una utilidad de \$119,215 proveniente principalmente de la fluctuación cambiaria positiva de la Entidad.

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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 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 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 9)

c. 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. Asimismo, en el segundo trimestre del 2025 la Entidad realizó otro aumento por \$39,176.

d. Adquisiciones terrenos y predios.

Como parte del plan de expansión de la Entidad, se adquirieron diversos terrenos y predios en 2024 en la Riviera Nayarit por \$233,486, adyacentes al desarrollo en Mandarin, así como predios adyacentes al desarrollo Mayakoba en la Riviera Maya, Quintana Roo, por \$500,909, mismos que estima destinar a la construcción de activos hoteleros y villas residenciales.

e. Préstamos bancarios.

I. Refinanciamiento 2025.

Con fecha 13 de mayo de 2025, la Entidad, a través de sus subsidiarias, se protocolizó un contrato de crédito con Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. (en adelante Bancomext S.N.C.) con el fin de refinanciar el crédito que poseía en su subsidiaria Hotel Hoyo en Uno S. de R. L de C. V., a través de la firma de un nuevo contrato de crédito con Bancomext, S.N.C. por hasta Dls. 95,000. El destino de este crédito fue o será para (i) liquidar la deuda anterior que poseía esta Entidad con la misma institución bancaria, (ii) financiar la remodelación y transformación del hotel Andaz a un hotel de marca Alila y (iii) pagar las comisiones del crédito y gastos de la transacción. Véase nota 10.

II. Refinanciamientos 2024.

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:

	<b>Valor nominal</b>
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
	<hr/>
	Dls. 480,000

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

---

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 bases 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.

f. Otras transacciones relevantes:

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:**

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 30 de junio de 2025 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2025, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre 2024, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Administración de la Entidad considera que a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios condensados, los activos continúan reflejando su valor apropiado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera y no requiere reconocer ningún deterioro.

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

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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

---

### i. 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 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 \$130,382 y \$47,861 por el periodo de seis meses que terminan el 30 de junio 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:

	30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Dólares	Euros	Dólares	Euros
Activos	Dls. 162,578	€ 67	Dls. 68,018	€ 67
Pasivos	(300,601)	-	(731,348)	(58)
Posición neta	<u>Dls. (138,023)</u>	<u>€ 67</u>	<u>Dls. (663,330)</u>	<u>€ 9</u>

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, se muestran en la página siguiente:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

---

	28 de julio de 2025	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Dólar estadounidense	\$18.55	\$18.89	\$20.27
Euro	\$21.77	\$22.17	\$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 e instrumentos financieros caps de tasas de interés. 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 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.

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.

La Entidad tiene todos sus préstamos a tasa variable. Véase nota 10. Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables sobre todos los préstamos bancarios (excepto los que se tienen en Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V., RLH Properties, S.A. de C.V. y Koen Properties S. de R. L. de C. V), la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés y aplica contabilidad de cobertura, considerando que los términos clave (monto del principal, fechas de pago, fechas de

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

revisión, tipo de moneda) coinciden con los de la deuda. Todos los swaps de tasa de interés son para cubrir el riesgo de los préstamos a tasa variable SOFR. Véase Nota 13.

### 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.

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Cartera vigente	\$ 439,373	\$ 453,746
Cartera más de un año	-	-
Pérdida por deterioro de clientes*	(1,403)	(4,966)
Total clientes	<u>\$ 437,970</u>	<u>\$ 448,780</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 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 la Entidad tiene el control del flujo de efectivo y el respaldo financiero a todas sus partes relacionadas.

#### 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 30 de junio 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 30 de junio 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
<b>Al 30 de junio de 2025</b>					
Préstamos bancarios	\$ 100,899	\$ 307,480	\$ 1,683,028	\$ 12,838,930	\$ 14,930,337
Proveedores	523,217	-	-	-	523,217
Intereses sobre préstamos	287,879	842,825	1,038,450	2,747,511	4,916,665
Partes relacionadas	10,892	-	-	-	10,892
Cuentas por pagar y gastos acumulados	664,088	146,574	-	-	810,662
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	359,127	-	-	359,127
Arrendamientos	15,082	38,615	52,795	19,040	125,532
	<u>\$ 1,602,057</u>	<u>\$ 1,694,621</u>	<u>\$ 2,774,273</u>	<u>\$ 15,605,481</u>	<u>\$ 21,676,432</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>					
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
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	419,214	-	-	419,214
Arrendamientos	14,684	46,250	45,042	38,409	144,385
	<u>\$ 2,917,743</u>	<u>\$ 1,838,183</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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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.

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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

<b>2025</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Activos</b>				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 21,209	\$ -	\$ 21,209
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	74,052	-	74,052
Total	\$ -	\$ 95,261	\$ -	\$ 95,261
<b>2024</b>				
<b>Activos</b>				
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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

---

Durante el período al 30 de junio 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 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.

En la preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados, los juicios críticos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Entidad y las fuentes clave de estimaciones inciertas fueron las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2024.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

---

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 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 30 de junio 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

### Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Depósitos bancarios	\$ 4,426,797	\$ 4,694,454
Efectivo para servicio de la deuda <sup>1</sup>	33,792	50,982
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	414,923	572,784
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 4,875,512</u>	<u>\$ 5,318,220</u>

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 por \$33,792 y \$50,982 al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, respectivamente. Debido a que las restricciones 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:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Clientes	\$ 439,373	\$ 453,746
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(1,403)	(4,966)
Clientes - Neto	437,970	448,780
Impuesto al valor agregado por recuperar	694,885	710,996
Impuesto sobre la renta por recuperar	363,282	350,210
Impuesto al valor agregado acreditable	175,900	79,482
Otras cuentas por cobrar	45,116	39,807
Total	<u>\$ 1,717,153</u>	<u>\$ 1,629,275</u>

El valor razonable de clientes y documentos por cobrar al 30 de junio 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:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Al inicio del año	\$ 4,966	\$ 65,174
Disminución de la provisión	(3,563)	(60,208)
Al final del año	<u>\$ 1,403</u>	<u>\$ 4,966</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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.

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

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 30 de junio de 2025, se muestran a continuación:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos	Crédito mercantil
Saldos al 1 de enero de 2025	\$ 23,832,391	\$ 510,529	\$ 429,448
Inversiones en construcciones en proceso	1,508,047	-	-
Adquisiciones	95,458	49,548	-
Bajas	(35,336)	(1,208)	-
Efectos de conversión	(891,085)	(21,627)	(8,904)
Depreciación y amortización del periodo	(283,827)	(48,796)	-
Saldos al 30 de junio de 2025	<u>\$ 24,225,648</u>	<u>\$ 488,446</u>	<u>\$ 420,544</u>

### Nota 8 – Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Terrenos en desarrollo	\$ 590,762	\$ 605,057
Terrenos para desarrollar	1,014,141	1,014,141
Obras en proceso	1,093,045	1,054,305
	<u>2,697,948</u>	<u>2,673,503</u>
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	<u>(1,683,807)</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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

### 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. Asimismo, el 16 de mayo del 2025, se realizó el primer cobró por Dls.1,400 (equivalentes a \$27,108).

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:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
<b>Activos clasificados disponibles para la venta</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 59,001	\$ 2,461
Pagos anticipados	104,079	102,487
Inventarios inmobiliarios	1,495,473	1,332,351
Total de activos disponibles para la venta	<u>1,658,553</u>	<u>1,437,299</u>
<b>Pasivos directamente relacionados con activos clasificados para disponibles para la venta</b>		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(995,990)	(570,770)
Total de pasivos disponible para la venta	<u>(995,990)</u>	<u>(570,770)</u>
Total activos disponible para la venta	<u>\$ 662,563</u>	<u>\$ 866,529</u>

### Nota 10 - Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

Entidad	Valor nominal	Valor razonable		Costo amortizado	
		30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	USD 99,000	2,108,653	2,276,952	1,856,147	1,999,652
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 101,850	2,154,657	2,347,152	1,909,379	2,078,427
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 134,345	2,842,095	3,096,005	2,518,928	2,741,983
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo A)	USD 132,405	2,801,048	3,051,292	2,482,538	2,702,369
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	USD 68,522	1,454,260	1,608,983	1,283,308	1,416,038
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	USD 64,144	1,557,757	1,154,141	1,190,963	932,703
g. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	USD 60,000	1,188,861	1,149,020	1,125,597	1,067,948
h. Koen Properties S. de R. L. de C. V.	USD 130,000	3,023,382	3,196,009	2,426,665	2,601,277
				<u>14,793,525</u>	<u>15,540,397</u>
Menos - Porción a plazo menor de un año				(408,380)	(442,875)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios				<u>\$ 14,385,145</u>	<u>\$ 15,097,522</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Entidad	Institución bancaria	Tipo de crédito	Vencimiento	Tasa de intereses	Tasa de intereses 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	7.43%
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	7.23%
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	7.22%
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	7.22%
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	7.84%
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S.N.C.	Crédito simple con garantía hipotecaria	19 de mayo de 2037	SOFR + 315 pb	8.04%
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	7.92%
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	8.28%

- a. Préstamo garantizado con el Hotel Four Seasons 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. Préstamo garantizado con el Hotel One & Only.
- f. Préstamo garantizado con el Hotel Alila Mayakoba.

Tal como se menciona en la nota 1(e), la Entidad refinanció el anterior crédito simple con garantía hipotecaria que tenía con Bancomext, S.N.C. de tasa SOFR + 300 pb, a través de una línea de crédito de hasta Dls. 90,000, asimismo, la primera disposición de este crédito se recibió el 19 de mayo de 2025 por Dls. 64,144.

Adicionalmente, con fecha 13 de mayo de 2025, la Entidad firmó con Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. (Bancomext) un crédito simple IVA garantizado con la propiedad por un total de Dls. 6,000, que será utilizado para financiar el reembolso de hasta el 85% del IVA recuperable que se pague durante el período de construcción de todas las inversiones derivadas de las obras y gastos para la reconversión del hotel a la marca "Alila Mayakoba By Hyatt".

A partir de la primera disposición, la Entidad tendrá 36 meses para disponer del crédito, al 30 de junio de 2025 no se ha realizado ninguna disposición. La tasa interés se pactará previo a cada disposición del crédito, en convenio distinto al contrato de crédito, sujeta a condiciones de mercado. El plazo será conforme a la fecha máxima del vencimiento del crédito senior, por lo que, la fecha de vencimiento es el 19 de mayo de 2037.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

---

- g. El 01 de noviembre de 2021, RLH Properties, S. A. B. de C. V. contrato 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 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).

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.
- Entregar presupuestos anuales de cada hotel.
- Mantener designado a un auditor toda la vida del crédito.
- Preparar y entregar estados financieros internos de manera trimestral y anual.
- Preparar y entregar estados financieros anuales auditados.
- Obtener y mantener permisos y licencias 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

---

- Mantener vigentes relaciones de coberturas de la deuda (excepto en hotel Andaz Mayakoba, RLH Properties y Koen Properties), véase nota 13.
- 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 30 de junio 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.

### Nota 11 – Anticipo de clientes:

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

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Por servicios hoteleros	\$ 529,141	\$ 935,303
Para compra de residencias	1,177,648	1,089,839
	<u>\$ 1,706,789</u>	<u>\$ 2,025,142</u>

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el movimiento de los anticipos de clientes para compra de residencias se muestra a continuación:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Al inicio del año	\$ 1,089,839	\$ 1,037,625
Anticipos recibidos para compra de residencias	259,361	563,175
Aplicación de anticipos por la venta de residencias	(171,552)	(510,961)
Al final del año	<u>\$ 1,177,648</u>	<u>\$ 1,089,839</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

---

## Nota 12 – Cuentas por pagar y gastos acumulados:

La integración de las cuentas por pagar y gastos acumulados se muestra en la página siguiente:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Gastos acumulados <sup>1</sup>	\$ 24,971	\$ 29,379
Impuestos por pagar	124,645	129,888
Participación de los trabajadores en las utilidades	21,929	24,262
Arrendamientos a corto plazo por pagar	69,143	64,434
Honorarios	16,181	24,278
Otras cuentas por pagar	582,831	696,575
Acreedores diversos	164,750	325,995
	<u>\$ 1,004,450</u>	<u>\$ 1,294,811</u>

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

## 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 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 también mantiene 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 notional 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 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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

	<b>30 de junio de 2025</b>	<b>31 de diciembre de 2024</b>
Swaps de tasa de interes (a)	\$ 19,608	\$ 138,660
Caps de tasa de interes (b)	1,601	3,695
Al final del año	<u>\$ 21,209</u>	<u>\$ 142,355</u>

a) Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de intereses contratados por la Entidad son:

Entidad	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable		Valor razonable al		
					30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	
Instrumentos financieros a largo plazo:									
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.*	1,260,422	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.30%	4.33%	\$ 4,553	\$ 36,626	
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.*	1,278,890	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.30%	4.33%	4,620	37,162	
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba*	969,554	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.30%	4.33%	3,502	28,173	
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.*	937,556	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.30%	4.33%	3,373	27,498	
Majahua Resorts S. de R.L. de C.V	987,267	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.30%	4.33%	3,560	9,201	
							<u>19,608</u>	<u>138,660</u>	
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 de 50% al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

\* Derivado de la refinanciación que hace mención la nota 10 y 1b, 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. El 07 de enero de 2025 se realizó la cancelación y cobro del derivado por USD 1,702, equivalentes a \$35,182.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Al 30 de junio 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 en la página siguiente:

Entidad	Nocional dolares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa de ejercicio	Valor razonable al	
					30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Mayakoba Thai	630,211	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	\$ 454	\$ 1,046
Islas de Mayakoba*	639,445	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	460	1,061
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	484,777	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	349	805
Inalmex	468,778	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	338	783
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto					<u>\$ 1,601</u>	<u>\$ 3,695</u>

Por la contratación de estos derivados, en el 2024, 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 es de 25% al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

Cobertura de flujo de efectivo registrados en capital:

	30 de junio 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	(117,505)	130,699
Rompimiento de derivados	-	(98,172)
ISR diferido	35,253	(39,210)
Saldo final	<u>\$ 26,482</u>	<u>\$ 108,734</u>

El valor razonable de los derivados de cobertura que mide los flujos netos de efectivo futuros de los swaps y caps a valor presente, al cierre del 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 dieron lugar a un (pasivo) activo y un (cargo) abono 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 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por (\$117,505) y \$130,699, respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 30 de junio de 2025 y de diciembre de 2024 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 30 de junio 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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 30 de junio de 2025, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.*	\$ 5,007	\$ 8,317	\$ 1,853
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.*	5,080	7,793	1,749
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba*	3,851	5,953	1,359
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.*	3,711	5,721	1,353
Majahua Resorts S. de R.L. de C.V	3,560	4,842	2,648
Total	<u>\$ 21,209</u>	<u>\$ 32,626</u>	<u>\$ 8,962</u>
Variación		<u>\$ 11,417</u>	<u>\$ (12,247)</u>
Efecto los otros estado de resultados integrales, neto de impuestos		<u>\$ 7,992</u>	<u>\$ (8,573)</u>

### **Nota 14 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:**

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

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Por cobrar a corto plazo:		
Laguna Kai Hotel y Condominios, A. C. (Afiliada)	\$ 27,673	\$ 8,788
Tortuga Hoba S.A de C.V. (Afiliada)	16,560	-
BTRS Resort y Condominios A. C. (Afiliada)	-	14,910
Villas Mayakoba Condominio, A. C. (Afiliada)	7,724	4,236
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	2,621	3,780
Condominio Mayakoba A. C. (Afiliada)	3,883	1,996
Otras afiliadas	383	1,357
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	574	530
	<u>\$ 59,418</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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	\$ 74,052	\$ 81,294

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.3,903 al 30 de junio 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 6.73% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de las ventas.

	30 de junio 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)	8,985	32,151
Condominio FHP Mayakoba A. C. (Afiliada)	1,633	855
Condominio Maestro la Mandarina, A. C. (Afiliada)	274	34
Otras afiliadas	-	51
	<u>\$ 10,892</u>	<u>\$ 1,147,848</u>

\*La cuenta por pagar que se tiene con GAFAPA, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2024 corresponde a una fracción del pago inicial por la adquisición de negocios que se menciona en la nota 1b. por USD55,00. El cual fue pagado en el presente año por lo equivalente en pesos a \$1,129,684.

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

	<b>Año que terminó el 30 de junio de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gastos:		
Plan de incentivos a largo plazo	\$ -	\$ (48,486)
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ (48,486)</u>
Otras transacciones:		
Gastos por servicios administrativos	\$ (139,672)	\$ (89,837)
Honorarios a personas físicas	(7,968)	(6,740)
Ingresos por servicios administrativos	7,438	6,846
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	-	-
Gastos de viaje	-	-
Otros ingresos con partes relacionadas	6,806	7,818
Otros egresos con partes relacionadas	(6,981)	(6,810)
	<u>\$ (140,378)</u>	<u>\$ (88,723)</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

### Nota 15 - Capital contable:

Con fecha 28 de abril de 2025, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante lo cual se acordó lo siguiente:

- I. Se resuelve incrementar la parte fija del capital social en \$4,327,733 mediante la emisión de 262,286,818 acciones Serie "A", a razón de \$16.50 por acción; de dicho valor la cantidad de \$9.83, equivalentes a \$2,578,279 fue por concepto de prima por suscripción de acciones y la cantidad de \$6.67 equivalentes a \$1,749,453 por concepto de capital social.

El capital social suscrito y pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a \$888,620 y la prima pagada a \$1,309,617 para un total de \$2,198,237. Asimismo, el aumento de capital remanente, correspondiente al capital suscrito y no pagado asciende a \$860,832 y prima no pagada por \$1,268,664.

El capital social y el número de acciones se integra a continuación:

Al 30 de junio de 2025		
Número de acciones	Descripción	Importe
1,378,205,344	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 9,192,629
(129,060,342)	Capital social suscrito no exhibido	(860,832)
<u>1,249,145,002</u>	Capital social suscrito y exhibido	<u>\$ 8,331,797</u>

  

Al 31 de diciembre de 2024		
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>

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones en circulación:

Al 31 de diciembre de 2024	\$ 1,115,918,526
Acciones emitidas por aumento de capital	262,286,818
Acciones emitidas no pagadas	(129,060,342)
Al 30 de junio de 2025	<u>\$ 1,249,145,002</u>

Al 31 de diciembre de 2024 no existieron cambios en las acciones en circulación.

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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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.

El saldo de las otras cuentas de capital al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo al 1 de enero	\$ 15,540,397	\$ 5,874,338
Obtención de préstamos bancarios	1,387,718	9,715,622
Comisiones por financiamiento	(22,319)	(121,713)
Obtención a través de adquisición de negocios*	-	2,297,816
Pagos de préstamos	(1,110,911)	(4,068,083)
Amortización de costos de apertura	66,641	115,149
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(1,068,001)	1,727,268
	<u>\$ 14,793,525</u>	<u>\$ 15,540,397</u>

\* Corresponde a la deuda bancaria asumida por la adquisición de negocios que se menciona en la nota 1b, 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 30 de junio de	
	2025	2024
ISR causado	\$ (24,947)	\$ (13,160)
ISR diferido	281,117	210,460
Total	<u>\$ 256,170</u>	<u>\$ 197,300</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

---

## Nota 18 - Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran a continuación:

	Año que terminó el 30 de junio de	
	2025	2024
Gastos de personal	\$ 73,852	\$ 76,014
Otros beneficios a largo plazo	-	41,935
Otros gastos corporativos recurrentes <sup>1</sup>	37,178	26,217
Otros gastos corporativos no recurrentes	515	1,495
	<u>\$ 111,545</u>	<u>\$ 145,661</u>

<sup>1</sup> 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 30 de junio de	
	2025	2024
Servicios administrativos	\$ 202,310	\$ 172,938
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	123,347	114,659
Cuotas condominales	123,989	88,315
Gastos de operación*	68,746	59,148
Transportación	15,387	13,716
Honorarios	23,796	11,984
Mantenimiento y recuperación de playa	3,167	2,185
Alimentos	1,951	1,601
Impuestos no deducibles	10,916	-
Reversa del deterioro de activos financieros	-	(65,659)
	<u>\$ 573,609</u>	<u>\$ 398,887</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 en la página siguiente:

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

	Año que terminó el 30 de junio de	
	2025	2024
Publicidad	\$ 122,712	\$ 109,374
Beneficios al personal	64,646	65,521
Comisiones sobre venta	55,007	5,816
Promociones	43,661	39,919
Honorarios	36,795	25,191
Gastos de oficina y relaciones públicas	30,365	19,805
Otros	508	417
	<u>\$ 353,694</u>	<u>\$ 266,043</u>

### Nota 21 – Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales.

Al 30 de junio 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 \$13,357 y \$14,816, respectivamente, 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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, se ha reconocido un pasivo por las ventas que si cumplen estas condiciones por \$156,888 y \$206,214, respectivamente la cual se presenta en el rubro de provisiones. Asimismo, la Entidad tenía un pasivo contingente no registrado al 31 de diciembre de 2024 de \$25,419, que correspondían 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.

El 11 de diciembre de 2023 la Entidad celebró un contrato de servicios con LAKAHN, S.A. de C.V. para el torneo de Liv Golf Mayakoba en el Campo de Golf El Camaleón en Mayakoba en 2024, 2025 y 2026. La Entidad tiene un pasivo contingente no registrado al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 por Dls. 3,500 y Dls. 7,000, respectivamente, que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realice el torneo de Golf. 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

---

### 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.

A continuación, se muestra la determinación de la utilidad por acción básica:

	Año que terminó el 30 de junio de	
	2025	2024
Utilidad por acción básica y diluida:		
Utilidad neta del año atribuible a la participación controladora	\$ 961,543	\$ 696,317
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,249,145,002	1,115,918,526
Utilidad por acción básica y diluida:	\$ .77	\$ .62

### Nota 23 - 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, Alila en fase de renovación) y un campo de Golf (El Camaleón), 2 hoteles en Nayarit dentro del complejo denominado Mandarina (One & Only y Rosewood) 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 49 y 2 lotes, respectivamente. En el caso del complejo de Mandarina tiene residencias operadas con la marca del Hotel One & Only en los que tiene disponible para la venta 13 lotes. Los ingresos por este segmento se presentan como ingresos por venta de residencias.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio del 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ingresos netos	\$ 4,438,008	\$ 4,012,547	\$ 171,449	\$ 72,155	\$ 4,609,457	\$ 4,084,702
Costos y gastos	(3,730,005)	(3,272,118)	(135,580)	(70,675)	(3,865,585)	(3,342,793)
Utilidad de operación	708,003	740,429	35,869	1,480	743,872	741,909
EBITDA	\$ 1,040,626	\$ 1,047,453	\$ 35,869	\$ 1,480	\$ 1,076,495	\$ 1,048,933

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 intersegmentos 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 24- Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados intermedios condensados:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados fueron autorizados para su emisión el 28 de julio de 2025, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas.

\* \* \* \* \*