

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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Índice

31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 5
Estados financieros consolidados:	
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultado integral	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable.....	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas sobre los estados financieros consolidados.....	10 a 83

Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (Entidad), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados, que comprenden la información material de las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar Como se describe en la Nota 29 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad reconoció un impuesto diferido activo. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a que la estimación de recuperación de las pérdidas fiscales involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar sus proyecciones financieras y fiscales. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos relevantes usados por la Administración para determinar sus proyecciones: la tasa de crecimiento de ingresos y el margen de utilidad bruta esperado.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones financieras preparadas por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlas. En particular, evaluamos si las mismas resultan consistentes con los presupuestos aprobados por el Consejo de Administración. Asimismo, llevamos a cabo los siguientes procedimientos: • Comparamos las cifras presupuestadas para el ejercicio actual con los resultados obtenidos y evaluamos el desempeño y tendencias históricas, para identificar si algún supuesto en las proyecciones pudiera considerarse optimista. • Comparamos la tasa de crecimiento de ingresos, con fuentes independientes de mercado de otras entidades de la industria en la que opera la Entidad. • Evaluamos el margen de utilidad bruta esperado y la relación que este tiene con el desempeño histórico del negocio. Adicionalmente evaluamos las proyecciones fiscales preparadas por la Entidad mediante los siguientes procedimientos: • Evaluamos su consistencia con las proyecciones financieras. • Analizamos el periodo de caducidad de las pérdidas fiscales por amortizar, comparándolo con las utilidades fiscales proyectadas por la Entidad.

Información adicional

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

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

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

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

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del Gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

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

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

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

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Concluimos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Planeamos y realizamos la auditoría del grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del grupo como base para formar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers, S. C.

C.P.C. Fabián Mateos Aranda
Socio de Auditoría

Ciudad de México, XX de febrero de 2026

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

Estados Consolidados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2025 y 2024

Miles de pesos mexicanos

	2025	2024*
ACTIVO		
ACTIVOS CIRCULANTES:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	\$ 2,021,343	\$ 5,318,220
Cientes y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	1,892,027	1,629,275
Partes relacionadas (Nota 21)	44,649	35,597
Inventarios (Nota 8)	133,373	113,593
Inventarios inmobiliarios (Nota 10)	1,384,920	1,659,362
Pagos anticipados	319,759	223,161
Instrumentos financieros derivados (Nota 19)	-	40,160
Activos circulantes excluyendo activos clasificados como disponibles para la venta	5,796,071	9,019,368
Activos disponibles para la venta (Nota 11)	-	866,529
Suma el activo circulante	5,796,071	9,885,897
ACTIVOS NO CIRCULANTES:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 9)	25,295,949	23,964,403
Inventarios inmobiliarios (Nota 10)	1,088,437	1,014,141
Activos intangibles y otros (Nota 12)	670,694	710,764
Cuenta por cobrar a largo plazo (Nota 7)	33,303	-
Crédito mercantil (Nota 12)	184,400	196,875
Partes relacionadas (Nota 21)	62,589	81,294
Inversión en acciones en asociadas (Nota 13)	4,510,013	-
Impuestos diferidos (Nota 29)	2,287,448	2,089,268
Instrumentos financieros derivados (Nota 19)	5,975	142,355
Suma el activo no circulante	34,138,808	28,199,100
Total activo	\$ 39,934,879	\$ 38,084,997
Pasivo y Capital Contable		
PASIVO A CORTO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 17)	\$ 428,057	\$ 442,875
Proveedores	543,966	425,752
Anticipos de clientes (Nota 18)	1,870,761	2,025,142
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 15)	1,143,061	1,294,811
Beneficios a los empleados (Nota 20)	259,950	419,214
Provisiones (Nota 16)	602,522	655,655
Partes relacionadas (Nota 21)	435,133	1,147,848
Impuesto sobre la renta por pagar	51,038	50,856
Suma el pasivo a corto plazo	5,334,488	6,462,153
PASIVO A LARGO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 17)	15,871,736	15,097,522
Impuestos diferidos (Nota 29)	1,300,850	1,905,907
Beneficios a los empleados (Nota 20)	33,452	25,312
Otras cuentas por pagar (Nota 1a., 31b.)	266,941	354,492
Partes relacionadas (Nota 21)	555,863	-
Instrumentos financieros derivados (Nota 19)	9,526	-
Pasivo por arrendamiento (Nota 22)	92,333	76,489
Suma el pasivo a largo plazo	18,130,701	17,459,722
Suma el pasivo	23,465,189	23,921,875
CAPITAL CONTABLE:		
Capital social (Nota 23)	8,331,796	7,443,177
Prima en suscripción de acciones (Nota 23)	8,742,674	7,433,057
Otras cuentas de capital (Nota 23)	(142,941)	(142,941)
Otras reservas de capital (Nota 23)	34,297	360,262
Déficit	(877,454)	(1,362,269)
Participación controladora	16,088,372	13,731,286
Participación no controladora (Nota 2b.)	381,318	431,836
Suma el capital contable	16,469,690	14,163,122
Total pasivo y capital contable	\$ 39,934,879	\$ 38,084,997

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

*El detalle de la reformulación retrospectiva por aplicación de la norma NIIF 3 se muestra en la nota 1a II b).

Sr. Luis Durán Luján
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados de Resultado Integral

Año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Miles de pesos mexicanos

	2025	2024
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 4,246,078	\$ 4,085,344
Ingresos por alimentos y bebidas	2,121,399	2,150,206
Ingresos por servicios de campo de golf	143,731	106,856
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	224,144	219,896
Otros ingresos hoteleros	483,833	732,634
Ingresos por venta de residencias	721,631	455,803
	<u>7,940,816</u>	<u>7,750,739</u>
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(1,192,092)	(1,133,851)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(1,244,590)	(1,242,458)
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(69,659)	(100,702)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(92,257)	(90,322)
Otros costos hoteleros	(295,889)	(256,339)
Costo por venta de residencias	(632,958)	(508,994)
Gastos administrativos y operativos (Nota 24)	(1,268,876)	(925,389)
Depreciación y amortización	(843,144)	(629,100)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(100,178)	(98,053)
Gastos de venta y mercadotecnia (Nota 25)	(621,335)	(550,140)
Gastos de mantenimiento	(342,719)	(326,649)
Electricidad, gas y agua	(227,665)	(230,272)
Honorarios de operación	(374,171)	(393,811)
Seguros	(155,924)	(141,352)
Predial	(30,091)	(25,725)
Gastos corporativos (Nota 26)	(251,450)	(415,183)
	<u>(7,742,998)</u>	<u>(7,068,340)</u>
Otros ingresos - Neto	<u>148,560</u>	<u>87,983</u>
Utilidad de operación	<u>346,378</u>	<u>770,382</u>
Costo financiero (Nota 28)	(966,865)	(755,290)
Ingreso financiero (Nota 28)	113,377	346,074
Pérdida cambiaria (Nota 28)	(262,168)	(757,108)
Utilidad cambiaria (Nota 28)	<u>883,448</u>	<u>576,017</u>
Costos financiero - neto	(232,208)	(590,307)
Participación por inversión en asociadas (Nota 13)	<u>34,580</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>148,750</u>	<u>180,075</u>
Provisión para impuestos a la utilidad (Nota 29)	<u>206,133</u>	<u>387,708</u>
Utilidad neta del año	<u>354,883</u>	<u>567,783</u>
Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:		
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(243,172)	562,849
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	(97,885)	(11,700)
Participación en asociadas (Nota 13)	(3,999)	-
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados:		
Remediación de la obligación de beneficios a empleados, neto de impuestos a la utilidad	(2,931)	1,987
Participación en asociadas (Nota 13)	268	-
	<u>(347,719)</u>	<u>553,136</u>
Resultado integral del año	<u>\$ 7,164</u>	<u>\$ 1,120,919</u>
Utilidad (pérdida) neta del año atribuible a:		
Participación controladora	\$ 484,815	\$ 569,399
Participación no controladora	<u>(129,932)</u>	<u>(1,616)</u>
Utilidad neta del año	<u>\$ 354,883</u>	<u>\$ 567,783</u>
Utilidad (pérdida) integral neta del año atribuible a:		
Participación controladora	\$ 158,850	\$ 1,089,883
Participación no controladora	<u>(151,686)</u>	<u>31,036</u>
Resultado integral del año	<u>\$ 7,164</u>	<u>\$ 1,120,919</u>
Utilidad por acción básica y diluida (Nota 32)	<u>\$.41</u>	<u>\$.51</u>

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

Sr. Luis Durán Luján
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable

Año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Miles de pesos mexicanos

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Otras cuentas de capital (Nota 23)	Otras reservas de capital (Nota 23)	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
Adquisición de participación minoritaria (Nota 1a.III)	-	-	-	-	(137,197)	(137,197)	(184,551)	(321,748)
Aumento de la participación no controladora (Nota 1a.III)	-	-	-	-	-	-	10,364	10,364
Resultado integral:								
Utilidad neta del año	-	-	-	-	569,399	569,399	(1,616)	567,783
Otros resultados integrales	-	-	-	520,484	-	520,484	32,652	553,136
Total resultado integral	-	-	-	520,484	569,399	1,089,883	31,036	1,120,919
Saldos al 31 de diciembre de 2024	7,443,177	7,433,057	(142,941)	360,262	(1,362,269)	13,731,286	431,836	14,163,122
Aumento de capital social (Nota 23)	888,619	1,309,617				2,198,236		2,198,236
Aumento de la participación no controladora (Nota 1a.III)						-	101,168	101,168
Resultado integral:								-
Utilidad neta del año					484,815	484,815	(129,932)	354,883
Otros resultados integrales				(325,965)		(325,965)	(21,754)	(347,719)
Total resultado integral	-	-	-	(325,965)	484,815	158,850	(151,686)	7,164
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 8,331,796	\$ 8,742,674	\$ (142,941)	\$ 34,297	\$ (877,454)	\$ 16,088,372	\$ 381,318	\$ 16,469,690

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

Sr. Luis Durán Luján
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Miles de pesos mexicanos

	2025	2024
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 148,750	\$ 180,075
Ajustes por:		
Depreciación y amortización (Notas 9, 12)	843,144	629,100
Intereses a favor	(113,377)	(346,074)
Intereses a cargo	966,865	755,290
Utilidad en venta de activo no corriente mantenido para la venta (Nota 11)	(195,046)	-
Costo por baja de inmuebles, mobiliario y equipo e intangibles (Notas 9 y 12)	66,031	24,227
Beneficios a los empleados (Nota 20)	4,912	191,764
Cargo a la cuenta de inventario inmobiliario (nota 10 y 31)	2,578	64,709
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar (Nota 24)	(2,886)	(60,208)
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	448,071	(340,676)
Método de participación en asociada	(34,580)	-
Fluctuación cambiaria no realizada	(879,337)	793,549
Subtotal	1,255,125	1,891,756
Disminución (aumento):		
Cientes y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	(175,392)	53,295
Pagos anticipados	(109,358)	36,308
Inventarios	(19,780)	1,027
Inventarios inmobiliarios (Nota 10)	200,146	(2,330)
Aumento (disminución):		
Proveedores	118,214	39,014
Provisiones	40,532	4,036
Anticipos de clientes (Nota 18)	(154,381)	143,295
Cuentas por pagar y gastos acumulados (nota 15)	(460,491)	113,735
Cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas - Neto (Nota 21)	(51,266)	(145,197)
Beneficios a los empleados (Nota 20)	(120,566)	(7,359)
Impuestos a la utilidad pagados (Nota 29)	(172,641)	(248,036)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	350,142	1,879,544
Actividades de inversión		
Adquisición de negocios, neto de efectivo adquirido (Nota 1a)	(1,129,684)	(1,299,751)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario, equipo y activos intangibles (Nota 9 y 12)	(3,860,633)	(2,933,849)
Adquisición de asociada, efectivo pagado más costos de transacción	(3,487,352)	-
Venta de activos disponibles para la venta (Nota 11)	1,061,575	-
Adquisición de participación minoritaria (Nota 1.a)	-	(321,748)
Intereses cobrados	109,107	183,662
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(7,306,987)	(4,371,686)
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	(701,778)	(733,818)
Aumento de capital de la participación no controladora	101,168	10,364
Beneficio por terminación de cobertura (Nota 19)	39,943	159,700
Aumento de capital social (Nota 23)	888,620	-
Aumento de prima en suscripción de acciones (Nota 23)	1,309,617	-
Obtención de préstamos bancarios (Nota 27)	6,235,424	9,715,622
Pago de préstamos bancarios (Nota 27)	(3,665,019)	(4,068,083)
Pago del principal de los arrendamientos (Nota 22)	(91,265)	(66,118)
Intereses de los arrendamientos (Nota 22)	(8,671)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	4,108,039	5,017,667
(Disminución) aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	(2,848,806)	2,525,525
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	5,318,220	2,452,019
Fluctuación cambiaria no realizada	(448,071)	340,676
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 2,021,343	\$ 5,318,220

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

Sr. Luis Durán Luján
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 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, RLH o Emisora) es una sociedad constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años. La Entidad ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

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

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

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es Paseo de la Reforma No. 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C. P. 06600, Ciudad de México.

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

Transacciones importantes

a. Adquisiciones relevantes

I. Adquisición de Cabo Del Sol Holdings, LLC (CDS).

En sesión celebrada el 26 de febrero de 2025, el Consejo de Administración de RLH, aprobó que la Entidad llevará a cabo las actividades para la adquisición, y que habiéndose obtenido todas las autorizaciones gubernamentales y de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE) necesarias se concluyó la compra con fecha 2 de septiembre de 2025.

Con base en lo aprobado en el Consejo, indicado anteriormente, la administración celebró los contratos de compraventa respectivos a esta adquisición el 2 de septiembre de 2025 con Oakmont Corporation por el 51% de las acciones clase "B" del capital social de CDS. Estos contratos incluyen acuerdos sobre: la contraprestación a pagar, estructura accionaria de CDS, derechos económicos asociados a los activos de CDS, gobierno corporativo y el proceso de toma de decisiones sobre las operaciones relevantes de CDS, así como cláusulas de cierre de la transacción, mismos alineados con las prácticas en este tipo de transacciones.

Las acciones de clase "B" del capital social poseen el derecho económico total sobre los activos clase "B" de Cabo Del Sol Holdings, LLC, dentro de los cuales se incluyen activos ubicados en Cabo del Sol, pero no se limita a:

- La propiedad denominada "Four Seasons Resort Cabo San Lucas".
- Propiedades y lotes residenciales listas para la venta.
- Dos campos de Golf.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

- Instalaciones, áreas comunes y vialidades, así como la planta de tratamiento de aguas residuales.

La Entidad ha realizado un análisis de los acuerdos firmados donde concluyó que la transacción de la adquisición del 51% de las acciones clase “B” del capital social de CDS no da lugar a que RLH, obtenga el control único o en conjunto de Cabo Del Sol Holdings, LLC, ya que para ciertas decisiones relevantes descritas contractualmente, se requiere la aprobación del otro socio, sin embargo, tiene influencia significativa de acuerdo con la NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” debido a que con base en los acuerdos y la participación accionaria en CDS la entidad asignó nuevo personal directivo, y tiene presencia en el consejo de administración de CDS, entre otros, lo cual le permitió participar en las decisiones operativas y de gobierno de CDS, como por ejemplo: la aprobación del presupuesto y plan de negocios, entre otras decisiones. Con base en esto la inversión en CDS es considerada una entidad Asociada, con influencia significativa sobre el negocio de Cabo Del Sol Holdings, LLC a partir del 2 de septiembre de 2025 y se contabilizó aplicando el método de participación indicado en la NIC 28. Asimismo, la Entidad concluyó que esta adquisición de la participación en Cabo Del Sol Holdings, LLC corresponde a la participación de un negocio de acuerdo con la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” con base a los activos netos adquiridos, los derechos contractuales y la viabilidad económica.

El precio pactado en los contratos por la adquisición de la inversión en la asociada fue inicialmente contribuido a CDS y posteriormente transferido a Oakmont Corporation, el cual ascendió a Dls.248,100, equivalente a \$4,438,564 al 31 de diciembre de 2025 y se integra según lo siguiente:

	Dls.	Mxn.
Pago inicial	\$ 130,400	\$ 2,431,178
Contribución en efectivo del capital prioritario	59,000	1,083,741
Pago diferido	20,000	367,784
Pago contingente	38,700	555,864
Contraprestación total	\$ 248,100	\$ 4,438,567

El monto expresado en pesos mexicanos corresponde al tipo de cambio del 31 de diciembre de 2025 de los pagos contingente y contribución de capital prioritario.

Pago inicial:

- Pago realizado al cierre de los contratos de compraventa por Dls. 130,400 equivalente a \$2,431,178 realizado el 2 de septiembre de 2025.

Contribución en efectivo del capital prioritario:

- Pago requerido para continuar con la construcción del proyecto, del cual fueron pagados a la fecha de transacción Dls.35,000 equivalentes a \$652,540, el resto, es decir, Dls.24,000 equivalentes a \$431,201 serán pagados de conformidad con las necesidades de flujo para el desarrollo de ciertas propiedades propiedad de CDS los cuales no han sido requeridos al cierre, no obstante, se espera que sea exigible durante 2026, por lo que se encuentra presentado dentro de los estados financieros como cuentas por pagar a partes relacionadas a corto plazo registrado a su valor razonable.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Pago diferido:

- Un pago diferido por Dls.20,000, equivalente a \$367,784 fueron pagados el 23 de septiembre de 2025.

Pago contingente:

- Un pago contingente por Dls.38,700 equivalentes a \$555,864 sujetos al cumplimiento de métricas financieras a ser evaluadas al concluir los años 2027 y 2028. Estas métricas, se describen brevemente.

Para que dicha contraprestación contingente sea pagada, el EBITDA (beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones) del hotel deberá alcanzar los niveles indicados en los siguientes resultados para los años 2027 y 2028:

2027: hasta Dls. 19,200 equivalentes a \$288,279 condicionado a que el EBITDA del hotel alcance ciertos umbrales (mínimo de Dls.21,100, máximo de Dls. 29,000).

2028: hasta Dls. 19,500 equivalentes a \$267,585 condicionado a que el EBITDA del hotel alcance ciertos umbrales (mínimo de Dls.23,000, máximo de Dls.27,800).

Asimismo, el EBITDA será preparado de acuerdo con los estándares hoteleros y serán atestiguados por un externo.

EL pago contingente se presenta en el rubro otras cuentas por pagar del estado de situación financiera y se encuentra reconocido a valor razonable

Gastos de transacción:

Los gastos de transacción para la realización de la operación contemplaron honorarios por servicios que ascendieron a \$30,753 los cuales fueron pagados el 30 de septiembre de 2025, dichos gastos fueron capitalizados en el valor inicial de la inversión en asociada. Véase Nota 13. 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 compañía en un mercado de lujo y ultra lujo ya definido por RLH, y (ii) diversificar el portafolio hotelero de RLH Properties en los destinos de ultra lujo en México.

La determinación del método de participación mencionado incluye ajustes de valor razonable en activos intangibles, inmuebles, mobiliario y equipo, así como cualquier ajuste por diferencias en marcos contables, según la IAS 28. Véase en Nota 13.

II. Adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos.

- a) 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

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 con la categoría de “ultra lujo” (*ultra luxury*) tuvo apertura el 3 de diciembre de 2025, contando 83 cuartos en operación y se encuentra aún en construcción 80 cuartos que serán finalizados durante 2026, por lo que tendrá una capacidad instalada de 163 habitaciones (incluyendo 90 suites).

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

El precio pactado en los contratos por la adquisición del negocio ascendió a Dls. 145,000, equivalente a \$2,816,235 al 31 de diciembre de 2024 y se integra según lo siguiente:

	Dls.	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 Dls.30,000 equivalentes a \$604,641, realizado el 11 de diciembre de 2024 y otro por Dls.55,000 equivalentes a \$1,114,773 al 31 de diciembre de 2024, el cual fue pagado el 24 de enero de 2025 por un equivalente a \$1,129,684.

Pago diferido:

El pago diferido por Dls. 10,000, será pagado el 11 de diciembre de 2026 conforme el contrato establecido. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se encuentra medido a valor razonable asciende a \$165,060 y \$171,508, respectivamente y se encuentra presentado dentro de los estados financieros en cuentas por pagar y gastos acumulados. Véase Nota 15.

Pago contingente:

El pago contingente por Dls. 13,000 se encuentra sujeto 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se encuentra presentado dentro de los estados financieros como otras cuentas por pagar a largo plazo y asciende a \$174,528 y \$182,984, respectivamente, el cual se encuentra medido a valor razonable.

Pago complementario:

En adición al precio base convenido de Dls. 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 Dls. 37,000, equivalente en pesos \$745,724, que fue efectuado el 11 de diciembre de 2024. La contraprestación total, incluyendo este pago complementario ascendió a Dls. 145,000 equivalentes a \$2,816,235.

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.

- b) Durante el periodo de reporte se concluyó la contabilización de la adquisición de Koen Properties S. de R. L. de C. V. dentro del periodo de medición conforme a la NIIF 3. En consecuencia, el estado consolidado de situación financiera comparativo al 31 de diciembre de 2024 fue revisado para reflejar los ajustes retrospectivos derivados de la asignación final de valores razonables a los activos y pasivos adquiridos. Dichos ajustes incluyen el valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo, y del contrato de operación con el operador, así como el reconocimiento del impuesto diferido asociado a las diferencias temporales correspondientes, los cuales difieren de los importes preliminares registrados. Los estados financieros previamente reportados han sido ajustados retrospectivamente para su comparación.

	Saldo previamente reportado	Ajustes del periodo de medición	Saldo ajustado
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 47,235	\$ -	\$ 47,235
Otros activos circulantes *	654,741	-	654,741
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	3,950,245	132,012 ¹	4,082,257
Activos intangibles	24,793	200,235 ²	225,028
Activos disponibles para la venta	866,529	-	866,529
Suman los activos	5,543,543	332,247	5,875,790
Cuentas por pagar y gastos acumulados	688,862	-	688,862
Préstamos bancarios	2,297,816	-	2,297,816
Impuesto diferido neto	13,319	99,674 ³	112,993
Suman los pasivos	2,999,997	99,674	3,099,671
Total activos netos de la entidad adquirida	2,543,546	232,573	2,776,119
Credito mercantil	272,689	(232,573)	40,116
Contraprestación total	\$ 2,816,235	\$ -	\$ 2,816,235

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

- * Incluye otras cuentas por cobrar derivado del impuesto al valor agregado por recuperar, pagos anticipados e instrumentos financieros derivados.
- ¹ Aumento por el ajuste por valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo con base en enfoque de ingresos (valor económico del Hotel Park Hyatt Los Cabos), dicho ajuste se distribuyó de la siguiente forma: Terrenos \$12,253, Edificio \$95,497 y Mobiliario y Equipo \$24,262.
- ² Aumento por el ajuste por valor razonable del contrato de operación pactado con el operador el cual se determinó con base en los flujos esperados y condiciones contractuales vigentes.
- ³ El impuesto diferido se reconoce principalmente por las diferencias temporales originadas por los ajustes a valor razonable de inmuebles, mobiliario y equipo y de activos intangibles por \$99,674.

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

En adición al Hotel Park Hyatt Los Cabos que se encontraba en construcción, la entidad adquirida contaba con activos de un negocio residencial en desarrollo, mismo que RLH no retuvo. A la fecha de adquisición, la entidad adquirida tiene contratos de promesa de venta para dicho negocio por Dls.42,700, equivalentes a \$866,529. La conclusión de esta transacción estaba sujeta a cláusulas principalmente de carácter administrativo, no obstante, la venta y cobro de esta transición ocurrió en distintos meses del año 2025. Los pasivos relativos a este negocio fueron transmitidos en su totalidad al comprador del negocio residencial. Véase Nota 2f. y 11.

La información comparativa de 2024 se ha reexpresado para reflejar los ajustes a los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos en la transacción, así como su respectivo impacto en el crédito mercantil.

III. Aumentos de capital y adquisición en participaciones minoritarias.

El 15 de enero de 2025 y el 7 de marzo de 2025, la Entidad realizó aumentos 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. Estos aportes a capital se realizaron con el fin de financiar la remodelación a la cual se hace mención en el apéndice c de esta nota. No obstante, estos aumentos no representan un cambio de participación en la parte no controladora.

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

IV. Adquisiciones de terrenos y predios.

Como parte del plan de expansión de la Entidad, en el 2024 se adquirieron diversos terrenos y predios 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.

b. Préstamos bancarios.

I. Refinanciamientos 2025.

El 28 de octubre de 2025, La Entidad, a través de su subsidiaria Canalán Resorts S. de R. L. de C. V., obtuvo un contrato de crédito con el banco Imbursa S.A. por Dls. 100,000 con la finalidad de: (i) refinanciar el crédito que inicialmente había solicitado RLH Properties, S. A. B. de C. V. para financiar la construcción del Hotel Rosewood Mandarin, (ii) la constitución de la reserva de servicio de la deuda, (iii) pago de comisiones y costos de apertura y (iv) usos corporativos. Véase Nota 17.

Con fecha 12 de septiembre de 2025, La Entidad, a través de su subsidiaria Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V., protocolizó un contrato de crédito con BBVA México, S.A. con la finalidad de refinanciar el crédito que poseía la subsidiaria con la misma institución bancaria. El nuevo crédito por hasta Dls.128,000 tiene como destino: (i) liquidar la deuda anterior, (ii) la constitución de la reserva de servicio de la deuda, (iii) pago de comisiones y costos de apertura y (iv) usos corporativos, Majahua Resorts contrato un nuevo swap de tasa de interés. Véase Nota 17.

Con fecha 13 de mayo de 2025, la Entidad, a través de sus subsidiarias, protocolizó un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria y un crédito simple de IVA garantizado 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 y Dls.6,000, respectivamente. 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 y 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 (iv) financiar el reembolso de hasta el 85% del IVA recuperable de la construcción del hotel “Alila Mayakoba by Hyatt”. Véase Nota 17.

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 17. Este crédito está distribuido de la siguiente forma:

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 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 base anuales por cada indicador no logrado.

Cada uno de estos créditos cuentan con una cobertura swap de tasa de interés y cap de tasa de interés, el detalle de estos instrumentos financieros derivados se detalla en la Nota 19. Las coberturas de los préstamos terminados fueron liquidadas junto con los mismos.

c. Otras transacciones importantes:

El 24 de enero de 2025, la Entidad hizo público que la propiedad "Andaz Mayakoba Resort Riviera Maya" se someterá a una remodelación y transformación para el cambio a la marca "Alila", que es propiedad del mismo operador. A partir del 2 de marzo de 2025, el hotel cerró sus operaciones para comenzar con dicha remodelación. Para esto, el Consejo de Administración de la Entidad autorizó un presupuesto aproximado de \$1,079,495 de los cuales al cierre se han devengado \$758,243, se estima que el hotel tenga apertura el primer trimestre de 2026.

Debido al cierre de operaciones, la Entidad realizó una reestructuración de personal que tuvo un costo de \$18,700, quedando únicamente con personal administrativo y operativo para necesidades básicas de la administración de la subsidiaria.

Debido al cambio de marca de la propiedad, el 3 de marzo se firmó un nuevo contrato de operación con una duración de 20 años a partir del inicio de operaciones de "Alila" con el mismo operador. Dicho contrato conserva condiciones similares al anterior; únicamente existen cambios en relación con los honorarios de operación y reserva de reemplazo.

Nota 2 - Resumen de políticas contables materiales:

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

Bases de preparación.

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Las políticas contables de las inversiones contabilizadas bajo el método de participación han cambiado cuando ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por la Emisora.

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

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

Desarrollo y gestión de activos hoteleros

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2025	2024
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	100
Hotel Fairmont Mayakoba			
Operadora de Mayakoba, S.A. de C.V.	Tenedora de acciones	100	100
FHMK, S. A. de C. V. ³	Tenedora de acciones	100	100
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	Operadora	100	100
Hotel Rosewood Mayakoba			
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	Operadora y servicios	100	100
Hotel Andaz Mayakoba			
Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Operadora	60	60
Hotel Banyan Tree Mayakoba			
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Operadora	100	100
Campo de Golf el Camaleón			
Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.	Operadora	100	100
Hotel Four Seasons Ciudad de México			
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Operadora	100	100
Hotel One&Only Mandarin			
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Operadora y servicios	100	100
Hotel Rosewood Mandarin			
Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V. ⁵	Operadora	100	100
Hotel Park Hyatt			
Koen Properties, S. de R. L. de C. V. ⁴	Operadora	100	100
Actividades Mandarin			
Mandarin Actividades, S. de R. L. de C. V. ⁶	Operadora	100	100

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2025	2024
L6 Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V.	Construcción y venta de residencias	100	100
Mandarina III, S. de R.L. de C.V.	Construcción y venta de residencias	100	100
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. ¹	Construcción y venta de residencias	50	50

Otras

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2025	2024
Hamburgo Branded Residential, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios especializados	100	100
Cabo Del Sol Holdings, LLC ²	Tenedora de acciones	51	-
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	100

¹ Esta entidad corresponde a un negocio con control conjunto; por lo tanto, no se consolida en la Entidad.

² Corresponde a la adquisición que se hace mención en la Nota 1a apéndice (I). Asimismo, tal como se menciona en dicha nota, esta Empresa corresponde a una asociada, por lo que no se consolida dentro de la Entidad.

³ Entidad adquirida derivado de la compra de la participación minoritaria que se hace mención en la Nota 1a apéndice (III).

⁴ Cambio de actividad debido a la apertura de Hotel Park Hyatt Los Cabos el 3 de diciembre de 2025.

⁵ Cambio de actividad debido a la apertura de Hotel Rosewood Mandarin el 8 de mayo de 2025.

⁶ Cambio de actividad debido a la apertura del Mandarin Golf Club el 1 de abril de 2025.

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

Información por segmentos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados al Consejo de Administración, que es el órgano responsable de la toma de decisiones operativas, de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de operación. Véase Nota 33.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de RLH Properties S. A. B. de C.V., como entidad económica es el peso mexicano al igual que la moneda de presentación de la Entidad. La moneda funcional de los hoteles Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Alila

Mayakoba, Rosewood Mandarin y One&Only Mandarin es el dólar estadounidense, y de las demás entidades del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte de la Emisora.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

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

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

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

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

Cuando la moneda funcional de una operación extranjera es diferente a la moneda de registro, previo a la aplicación del párrafo anterior, debe realizarse la conversión de la moneda de registro a la funcional como sigue: los activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

la fecha del estado consolidado de situación financiera y los activos y pasivos no monetarios, así como el capital contable y los ingresos, costos y gastos, al tipo de cambio histórico; las diferencias de cambio que surjan se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.

b. Consolidación

Subsidiarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Cambios en las participaciones de RLH en las subsidiarias existentes

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

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

valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

Si se reduce la participación en un negocio conjunto o asociada, pero se mantiene un control conjunto o influencia significativa, solo una parte proporcional de los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales se reclasificarán a resultados como corresponda.

Las políticas contables de las inversiones contabilizadas bajo el método de participación han cambiado cuando ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo. "La Emisora".

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

	Alila		Fairmont
	31 de diciembre de		31 de
	2025	2024	diciembre de
			2024
Estado de situación financiera condensado:			
Activos circulantes	\$ 258,164	\$ 147,282	\$ 672,986
Pasivos circulantes	137,366	260,028	556,073
Activos (pasivos) neto circulantes	120,798	(112,746)	116,913
Activos no circulantes	2,852,916	2,329,498	4,263,456
Pasivos no circulantes	1,953,185	1,127,231	2,660,235
Activos neto no circulantes	899,731	1,202,267	1,603,221
Activos netos	1,020,529	1,089,521	1,720,134
Total participación no controladora	381,318	431,836	-
Porcentaje de participación no controladora	40%	40%	0%
Estado del resultado integral condensado:			
Ingresos	126,130	499,323	1,640,887
Resultados del periodo	(324,831)	(26,746)	145,610
Otros resultados integrales	(54,385)	70,946	160,381
Resultados integrales totales	(379,216)	44,200	305,991
Resultado asignado parte no controladora	\$ (129,932)	\$ (10,698)	\$ 9,082

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

La participación no controladora totalizo en \$381,318 y \$431,836 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. La pérdida del resultado del periodo asignada a la parte no controladora ascendió a \$129,932 y \$1,616 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

- ¹ Como se mencionó en la Nota 1a apéndice (III), la entidad adquirió el 7.23% de la participación minoritaria del Hotel Fairmont Mayakoba., por lo que el resultado integral corresponde a las operaciones realizadas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de octubre de 2024.

Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Entidad ejerce influencia significativa pero no control. Generalmente, en estas entidades la Entidad mantiene una participación de entre 20% y 51% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se valúan utilizando el método de participación y se reconocen inicialmente al costo.

Método de participación

Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión.

El costo inicial de la inversión incluye, en su caso, el crédito mercantil que surge en la adquisición. Dicho crédito mercantil forma parte del valor en libros de la inversión contabilizada por el método de participación y no se presenta por separado ni se amortiza. La Entidad evalúa, en cada fecha de reporte, si existe evidencia objetiva de deterioro de la inversión en asociadas y negocios conjuntos; en caso de existir, el importe recuperable se determina de conformidad con los requerimientos aplicables y cualquier pérdida por deterioro se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Si durante el reconocimiento inicial se identifican diferencias entre el valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos identificables de la asociada (ajustes a valor razonable), dichas diferencias se consideran en la determinación de la participación de la Entidad en los resultados posteriores a la adquisición, incluyendo el reconocimiento, cuando sea aplicable, de la depreciación y/o amortización asociada a los ajustes a valor razonable, con base en las vidas útiles de los activos relacionados.

Asimismo, cuando es necesario, la Entidad realiza ajustes a la información financiera de las asociadas y negocios conjuntos para homologar las políticas contables y criterios de reconocimiento y medición con los adoptados por la Emisora y/o para reflejar diferencias en marcos contables respecto de los criterios de información financiera aplicables a la Emisora, con el objetivo de asegurar consistencia en la aplicación del método de participación.

Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una asociada iguala o excede su participación en la asociada, la Entidad no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en por cuenta del negocio conjunto.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

c. Derivados y actividades de cobertura

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

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

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados utilizados como instrumentos de cobertura, así como los cambios en la valuación de estos reconocidos en el resultado integral se revelan en la Nota 19.

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

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

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

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

Cobertura de flujo de efectivo

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

Derivados de negociación

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

d. Cuentas por cobrar

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

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

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

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

e. Inventarios inmobiliarios

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejoramiento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el período de construcción se capitaliza.

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

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

f. Activos disponibles para la venta.

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

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

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

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

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

g. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h. Pagos anticipados

Corresponden a pagos efectuados con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes o servicios que la Entidad recibirá en el desarrollo normal de sus operaciones futuras. Se reconocen inicialmente al monto de efectivo pagado, a partir de la fecha en que se hace el pago, siempre que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales pagos fluyan hacia la Entidad.

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, éstos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales del periodo. Cuando los pagos anticipados correspondan a un periodo de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante. Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluyen principalmente anticipos a proveedores nacionales y extranjeros por \$92,847 (\$82,427 en 2024), seguros pagados por anticipado por \$48,852 (\$70,748 en 2024), depósitos en garantía por \$53,422 (\$53,506 en 2024), y otros pagos anticipados por \$124,640 (\$16,480 en 2024).

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

i. Combinación de Negocios.

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

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

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

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

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

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

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

j. Crédito mercantil.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

k. Pasivos financieros

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

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

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

Préstamos bancarios

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

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 17.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un periodo mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

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

Baja de pasivos financieros

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

I. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad comprende el impuesto causado y diferido. El impuesto se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otras partidas de la utilidad integral o en el capital contable. En este caso, el impuesto también se reconoce en otras partidas de la utilidad integral o directamente en el capital contable, respectivamente. Véase nota 29.

Impuestos a la utilidad diferidos

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

El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconoce un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

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

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

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

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

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

m. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Desarrollo y venta residencias privadas de lujo

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

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

Componente de financiamiento

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

n. Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, RLH:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por RLH, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y
- Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

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

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

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

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

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

o. Nuevas normas y modificaciones

Nuevas normas y modificaciones a normas con fecha de entrada en vigor con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 y que no han sido adoptadas

- Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 - Clasificación y medición de instrumentos financieros ⁽¹⁾
- Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 - Acuerdos de compra de energía dependientes de la naturaleza ⁽¹⁾
- Modificaciones a la IAS 21 – Conversión a una moneda de presentación de una economía hiperinflacionaria ⁽²⁾
- Nueva NIIF 18 - Presentación y revelación en los estados financieros ⁽²⁾
- Nueva NIIF 19 - Subsidiarias sin obligación contable pública: revelaciones ⁽²⁾

⁽¹⁾ Vigente para periodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2026.

⁽²⁾ Vigente para periodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2027.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

La administración de la Entidad está analizando los posibles impactos de estas modificaciones y, con base en el progreso actual, no espera que ninguna de ellas tenga un impacto material en los estados financieros consolidados, excepto por la NIIF 18 con fecha de entrada en vigor obligatoria el 1 de enero de 2027 que requiere la aplicación retrospectiva, por lo que la información comparativa para el año que termina el 31 de diciembre de 2026 será reclasificada conforme a la NIIF 18. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Entidad no ha adoptado de manera anticipada esta norma. Si bien el análisis se encuentra en una etapa preliminar, la administración ha iniciado un proceso formal de evaluación con el objetivo de identificar los principales cambios requeridos y adecuar oportunamente sus procesos, políticas contables y sistemas de información. Se espera contar con una evaluación más detallada de los efectos potenciales de la adopción de NIIF 18 a lo largo de 2026. A la fecha, no es posible cuantificar de manera razonable los impactos que esta norma tendrá en los estados financieros de la Entidad.

p. Capital contribuido

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

Cuando se aprueba y formaliza la suscripción de acciones, la Entidad reconoce el incremento correspondiente en capital social y, en su caso, en prima en suscripción de acciones, conforme a los términos de la emisión.

Los importes pendientes de exhibición por parte de los accionistas relacionados con acciones suscritas no exhibidas se reconocen como una deducción dentro del capital contable, presentada como capital social suscrito no exhibido y acciones suscritas no exhibidas cuando el pago aún no es exigible para la Entidad de acuerdo con los términos y condiciones de la emisión, y mientras dichas acciones no confieran derechos económicos ni otros derechos relevantes.

Cuando, conforme a los términos de la emisión, la Entidad obtiene un derecho incondicional y exigible de cobro, el importe pendiente de exhibición se reconoce como una cuenta por cobrar a accionistas, en correspondencia con el capital social y, en su caso, prima en suscripción de acciones.

Una vez que los accionistas realizan el pago, la Entidad cancela la deducción o la cuenta por cobrar, según corresponda y mantiene el capital social y la prima en suscripción de acciones como parte del capital contable. En caso de cancelación, vencimiento o pérdida de derechos sobre dichas acciones conforme a los acuerdos societarios aplicables, la Entidad reconoce la reversión correspondiente del capital social y/o prima relacionada y mantiene la deducción hasta su liquidación o cancelación formal.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

q. Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a la participación controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina de la misma forma, tomando en consideración lo que se menciona a continuación:

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

Nota 3 - Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

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

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

i. Riesgos de mercado

a. Riesgo cambiario

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2025	2024
	Dls.	Dls.
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	1,883	1,671
Ingresos por servicios de campo de golf	13,172	22,094
Ingresos por venta de residencias	36,609	24,904
Pagos a proveedores	(56,608)	(57,511)
Principal e intereses pagados sobre préstamos	(79,025)	(58,772)
Neto	(83,969)	(67,614)

Si el tipo de cambio promedio (Mxn-Dls.) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de \$200,797 y \$672,176 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

b. Riesgo de precios

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

c. 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 y caps de tasas de interés variable a fija. Estos instrumentos financieros derivados tienen el efecto económico de convertir los préstamos con tasas variables en préstamos con tasas fijas. El principal objetivo de la utilización de dichos instrumentos financieros es conocer con certeza los flujos de efectivo que la Entidad pagará para cumplir obligaciones contraídas.

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

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

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

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, para los préstamos bancarios del grupo excepto el préstamo que se tiene en Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V., Koen Properties, S. de R. L. de C. V. y Canalán Resorts S. de R. L. de C.V. (Véase Nota 19), la vigencia de estos instrumentos financieros derivados es la misma de los préstamos bancarios.

ii. Riesgo de crédito

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

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

Cuentas por cobrar

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

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Cartera vigente	\$ 354,020	\$ 453,746
Cartera más de un año ⁽¹⁾	33,303	-
Pérdida por deterioro de clientes*	(2,080)	(4,966)
Total clientes	<u>\$ 385,243</u>	<u>\$ 448,780</u>

1 Corresponde a las cuentas por cobrar provenientes de algunas remodelaciones realizadas al 31 de diciembre de 2025 que se cobrarán a dueños de algunas residencias provenientes de Mayakoba Thai.

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Administración del RLH reconoció una provisión de deterioro del valor de cuentas por cobrar derivado principalmente de mayor riesgo de recuperabilidad ante los problemas de liquidez de corto plazo de ciertos clientes.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

iii. Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2025 y 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 tabla de la página siguiente se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2025:					
Préstamos bancarios	\$ 98,233	\$ 329,824	\$ 711,495	\$ 15,298,765	\$ 16,438,317
Proveedores	543,966	-	-	-	543,966
Intereses sobre préstamos	277,257	837,070	1,077,173	2,854,568	5,046,068
Partes relacionadas	435,133	-	344,961	350,351	1,130,445
Cuentas por pagar y gastos acumulados	969,807	173,255	-	-	1,143,062
Otras cuentas por pagar	-	-	-	233,567	233,567
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	9,526	9,526
Arrendamientos	24,048	57,870	68,263	27,555	177,736
	<u>\$ 2,348,444</u>	<u>\$ 1,398,019</u>	<u>\$ 2,201,892</u>	<u>\$ 18,774,332</u>	<u>\$ 24,722,687</u>
Al 31 de diciembre de 2024:					
Préstamos bancarios	\$ 94,577	\$ 348,298	\$ 559,240	\$ 14,733,772	\$ 15,735,887
Proveedores	425,752	-	-	-	425,752
Intereses sobre préstamos	288,543	870,271	1,108,679	2,868,959	5,136,452
Partes relacionadas	1,147,848	-	-	-	1,147,848
Cuentas por pagar y gastos acumulados	946,339	154,150	202,683	219,616	1,522,788
Otras cuentas por pagar	-	-	202,683	263,488	466,171
Arrendamientos	14,684	46,250	45,042	38,409	144,385
	<u>\$ 2,917,743</u>	<u>\$ 1,418,969</u>	<u>\$ 2,118,327</u>	<u>\$ 18,124,244</u>	<u>\$ 24,579,283</u>

Administración de capital

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

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

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

Durante 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

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).

A continuación se muestra el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

2025	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 5,975	\$ -	\$ 5,975
Partes relacionadas a largo plazo	-	62,589	-	62,589
Total	\$ -	\$ 68,564	\$ -	\$ 68,564
2025				
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 9,526	\$ -	\$ 9,526
Otras cuentas por pagar	-	-	174,528	174,528
Partes relacionadas a largo plazo	-	-	555,863	555,863
Total	\$ -	\$ 9,526	\$ 730,391	\$ 739,917
2024				
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo		\$ 142,355		\$ 142,355
Derivados de negociación		40,160		40,160
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	81,294	-	81,294
Activos disponibles para la venta	-	-	866,529	866,529
Total	\$ -	\$ 263,809	\$ 866,529	\$ 1,130,338
2024				
Pasivos				
Otras cuentas por pagar	-	-	354,492	354,492
Total	\$ -	\$ -	\$ 354,492	\$ 354,492

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Clasificación de Nivel

La medición se clasifica en Nivel 2 debido a que los datos de entrada significativos se fundamentan en información de mercado observable (curvas de tasas de referencia, inflación implícita y/o spreads comparables), y cualquier ajuste no observable no es significativo para la medición. No existió ningún cambio en la técnica de valuación realizada.

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

Durante el período al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

Derivados de cobertura de flujos de efectivo

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.

El valor razonable de swaps y caps 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.

Partes relacionadas por cobrar a largo plazo

La Entidad adquirió derechos de cobro relacionados con la Fase II del proyecto Fairmont Residence Mayakoba sobre residencias vendidas por una asociada. La cuenta por cobrar se mide a valor razonable, el cual se determinó mediante un enfoque de ingresos utilizando la técnica de flujos de efectivo descontados.

Los flujos de efectivo utilizados provienen de contratos de compraventa firmados y cartera de cobro observable al cierre. La medición considera la garantía consistente en la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de ventas conforme a los términos contractuales. La tasa de descuento es determinada con base en inputs observables de mercado, incluyendo una tasa base de referencia y un spread de crédito consistente con condiciones de financiamiento de mercado para instrumentos comparables. La cuenta por cobrar se clasifica como Nivel 2 debido a que los datos de entrada significativos utilizados en la medición se basan principalmente en información observable.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Partes relacionadas y otras cuentas por pagar a largo plazo

Los pasivos con partes relacionadas y otras cuentas por pagar corresponden a las contraprestaciones contingentes de las adquisiciones de Park Hyatt y Cabo del Sol mencionados en la nota 1a, al ser pagos sujetos al cumplimiento de llegar a ciertos niveles de EBITDA por año, con liquidación estimada en 2027, 2028 y 2029.

El valor razonable se determinó utilizando un enfoque de ingresos, mediante la técnica de valor presente de flujos de efectivo esperados. Los flujos de efectivo se estiman a partir de los términos contractuales de la contraprestación contingente y la mejor estimación de la Administración respecto de escenarios de cumplimiento. Dichos flujos se ponderan por probabilidades y se descuentan utilizando una tasa nominal que refleja el valor del dinero en el tiempo y el riesgo asociado al instrumento. El spread de riesgo específico no se deriva directamente de un mercado activo para instrumentos idénticos, por lo que se considera no observable clasificándose como nivel 3.

Activos disponibles para la venta

El valor razonable de los activos disponibles para la venta se determinó con base a los contratos de compra celebrados. Véase Nota 11.

iv. 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 Entidad en el corto, mediano y largo plazo.

La Entidad está expuesta a riesgos asociados al cambio climático, principalmente riesgos físicos, debido a que sus activos hoteleros y residenciales de lujo se encuentran ubicados en destinos turísticos y centros urbanos de México y el Caribe. Estos riesgos incluyen fenómenos climáticos severos, como huracanes e inundaciones, así como efectos graduales como la erosión costera y el aumento del nivel del mar, los cuales podrían afectar la operación, la demanda y los costos asociados a dichos activos.

Como estrategia para mitigar los riesgos identificados, la Entidad tiene contratadas pólizas de seguro sobre sus activos que cubren, entre otros, daños por huracanes, terremotos, inundaciones y otros fenómenos similares, además ha establecido planes para la conservación de áreas de playa y procedimientos para operar en situaciones de emergencia a través de una mayor inversión en las cuotas condominales.

La Administración evalúa los riesgos identificados y su posible efecto en los estados financieros. Las evaluaciones del valor recuperable realizadas por la Entidad para la preparación de estos estados financieros reflejan la opinión de la administración sobre el cambio climático, así como su posible impacto a mediano y largo plazo en las operaciones. Asimismo, las estimaciones y supuestos utilizados en las pruebas de deterioro de la Entidad sobre activos de larga duración y crédito mercantil, vida útil de los activos, gastos de capital, recuperación de activos se basan en la información disponible y la normativa gubernamental vigente sobre transición energética y asuntos relacionados con el clima, así como en los planes de inversión a corto plazo de la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad no ha identificado riesgos asociados al cambio climático que podrían afectar negativa y materialmente su situación financiera, resultados o flujo de efectivo, o deban generar ajustes significativos en las conclusiones de sus pruebas de deterioro ni en la

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

valuación de las áreas mencionadas. Estas conclusiones podrían cambiar en el futuro en respuesta a las condiciones climáticas extremas, próximas regulaciones ambientales, nuevos compromisos asumidos y la demanda cambiante de los consumidores.

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

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

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

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

a. Estimaciones

Impuestos diferidos

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

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

Cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 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 que superan el periodo de cuatro años son extrapolados usando tasas de crecimiento estimadas. Dichas tasas son consistentes con las proyecciones incluidas en informes de industria específicos a la industria en la que opera cada UGE.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Plan de incentivo a largo plazo

Durante 2021 la Entidad implementó un Plan de Incentivo a largo plazo para determinados funcionarios de la Entidad, mismo que será pagadero en 2026 en función al logro de objetivos de largo plazo. El logro de los objetivos planteados es incierto, sin embargo, corresponderá a acciones que dichos ejecutivos construyen a partir de la entrada en vigor del plan en 2021. Para determinar el monto a cargar a resultados que corresponde al ejercicio y el monto de la obligación estimada acumulada, la Administración debe aplicar juicio respecto a distintas variables: a) la probabilidad de que se logren los objetivos planteados, b) la probabilidad de que todos los ejecutivos sean acreedores al incentivo.

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

Nota 5 - Posición de divisas:

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

	31 de diciembre 2025		31 de diciembre 2024	
	Dólares	Euros	Dólares	Euros
Activos	Dls. 15,571	€ 48	Dls. 68,018	€ 67
Pasivos	(239,092)	-	(731,348)	(58)
Posición neta	Dls. (223,521)	€ 48	Dls. (663,330)	€ 9

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

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Dólar estadounidense	\$ 17.97	\$ 20.27
Euro	\$ 21.10	\$ 20.99

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Depósitos bancarios ¹	\$ 1,650,966	\$ 4,694,454
Efectivo para servicio de la deuda ²	95,394	50,982
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	274,983	572,784
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,021,343	\$ 5,318,220

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

2. Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 17, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda. Debido a que las condiciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

Nota 7 - Clientes y otras cuentas por cobrar:

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

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Clientes	\$ 354,020	\$ 453,746
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(2,080)	(4,966)
Clientes - Neto	351,940	448,780
Impuesto al valor agregado por recuperar	851,077	710,996
Impuesto sobre la renta por recuperar	369,251	350,210
Impuesto al valor agregado acreditable	238,183	79,482
Cuentas por cobrar a largo plazo	33,303	-
Otras cuentas por cobrar	81,576	39,807
Total	\$ 1,925,330	\$ 1,629,275

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

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

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Al inicio del año	\$ 4,966	\$ 65,174
(Disminución) aumento a la provisión	(2,886)	(60,208)
Al final del año	\$ 2,080	\$ 4,966

Nota 8 - Análisis de inventarios:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Alimentos y bebidas	\$ 47,341	\$ 38,114
Suministros	86,032	75,479
Total	\$ 133,373	\$ 113,593

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

Nota 9 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

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

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Edificios	\$ 16,647,040	\$ 12,396,709
Mobiliario y equipo	3,788,090	1,732,926
Equipo de cómputo	162,407	82,643
Equipo de transporte	69,319	70,920
	20,666,856	14,283,198
Depreciación acumulada	(3,130,249)	(2,997,673)
	17,536,607	11,285,525
Terrenos	4,564,447	4,721,997
Construcciones en proceso	3,194,895	7,956,881
Total	\$ 25,295,949	\$ 23,964,403

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

Costo	Saldo al 1 de enero de 2024	Adiciones	Adquisición de negocios ¹	Bajas	Trasposos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Edificios ²	\$ 10,117,041	\$ 79,399	\$ 95,496	\$ (4,150)	\$ 97,273	\$ 2,011,650	\$ 12,396,709
Mobiliario y equipo	1,631,258	40,483	23,631	(273,703)	26,475	284,782	1,732,926
Equipo de cómputo	73,368	9,745	632	(37,293)	11,514	24,677	82,643
Equipo de transporte ⁵	68,615	5,409	-	(15,986)	(177)	13,059	70,920
Terrenos ³	3,181,168	747,760	300,927	-	70,625	421,517	4,721,997
Construcciones en proceso ⁴	2,466,264	1,960,864	3,661,571	-	(161,603)	29,785	7,956,881
Total	\$ 17,537,714	\$ 2,843,660	\$ 4,082,257	\$ (331,132)	\$ 44,107	\$ 2,785,470	\$ 26,962,076

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

	Saldo al 1 de enero de 2025	Depreciación	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Depreciación						
Edificios	\$ 2,457,658	\$ 419,185	\$ (371)	\$ -	\$ (341,396)	\$ 2,535,076
Mobiliario y equipo	455,155	273,539	(109,193)		(110,620)	508,881
Equipo de cómputo	55,125	23,069	(8,012)		(11,998)	58,184
Equipo de transporte	29,735	5,607	(4,116)		(3,118)	28,108
Total	\$ 2,997,673	\$ 721,400	\$ (121,692)	\$ -	\$ (467,132)	\$ 3,130,249
Neto	\$ 23,964,403					\$ 25,295,949

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

Costo	Saldo al 1 de enero de 2024	Adiciones	Adquisición de negocios ⁶	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2024 reformulado ⁽⁶⁾
Edificios ²	\$ 10,117,041	\$ 79,399	\$ 95,496	\$ (4,150)	\$ 97,273	\$ 2,011,650	\$ 12,396,709
Mobiliario y equipo	1,631,258	40,483	23,631	(273,703)	26,475	284,782	1,732,926
Equipo de cómputo	73,368	9,745	632	(37,293)	11,514	24,677	82,643
Equipo de transporte ⁵	68,615	5,409	-	(15,986)	(177)	13,059	70,920
Terrenos ³	3,181,168	747,760	300,927	-	70,625	421,517	4,721,997
Construcciones en proceso ⁴	2,466,264	1,960,864	3,661,571	-	(161,603)	29,785	7,956,881
Total	\$ 17,537,714	\$ 2,843,660	\$ 4,082,257	\$ (331,132)	\$ 44,107	\$ 2,785,470	\$ 26,962,076

	Saldo al 1 de enero de 2024	Depreciación	Adquisición de negocios ¹	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Depreciación							
Edificios	\$ 1,676,584	\$ 353,632	\$ -	\$ (1,595)	\$ (19,858)	\$ 448,895	\$ 2,457,658
Mobiliario y equipo	368,462	162,011	-	(263,862)	(4,777)	193,321	455,155
Equipo de cómputo	48,069	18,064	-	(32,395)	1,373	20,014	55,125
Equipo de transporte	31,857	6,348	-	(11,854)	(3,224)	6,608	29,735
Total	\$ 2,124,972	\$ 540,055	\$ -	\$ (309,706)	\$ (26,486)	\$ 668,838	\$ 2,997,673
Neto	\$ 15,412,742						\$ 23,964,403

- ¹ Corresponde al hotel en construcción y su terreno, adquirido a través de la compra del Hotel Park Hyatt Los Cabos. Véase Nota 1a apéndice (II).
- ² El importe de edificio incluye renovación de edificios, mejoras a locales arrendados y activos por derechos de uso. Ver nota 22.
- ³ Los terrenos adquiridos en la Riviera Nayarit y Quintana Roo que se mencionan en la Nota 1a apéndice (IV) se espera ser utilizados para la construcción de otros activos hoteleros.
- ⁴ Las construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2025 y 2024 incluyen \$305,849 y \$58,867 correspondiente a costos de interés.
- ⁵ El equipo de transporte incluye activos por derecho de uso de equipos arrendados.
- ⁶ El detalle de la reformulación retrospectiva por aplicación de la norma NIIF 3 se muestra en la nota 1a II b).

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

- b. La depreciación registrada en los resultados de 2025 y 2024 asciende a \$721,400 y \$540,055, respectivamente.
- c. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los inmuebles de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Alila Mayakoba, One & Only Mandarin, Rosewood Mandarin y Park Hyatt Los Cabos, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 17, cuyo valor neto en libros de los terrenos y edificios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascienden a \$18,252,963 y \$21,569,095, respectivamente.

Nota 10 - Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como se muestran a continuación:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Terrenos en desarrollo	\$ 465,505	\$ 605,057
Terrenos para desarrollar	1,088,437	1,014,141
Obras en proceso	919,415	1,054,305
	<u>2,473,357</u>	<u>2,673,503</u>
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	<u>(1,384,920)</u>	<u>(1,659,362)</u>
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	<u>\$ 1,088,437</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 el importe de la reserva de compromisos de comisión de venta de ciertas unidades privativas si se cumplen ciertas condiciones. Véase Nota 31b.

Las obras en proceso son todos los costos de mejoramiento y acondicionamiento, costos de mano de obra, materiales, entre otros.

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.

Nota 11 - Activo disponible para la venta

Como parte de la adquisición de negocios de Koen Properties S. de R. L. de C. V. que se menciona en la Nota 1a apéndice (II). La Entidad adquirió terrenos destinados al desarrollo de residencias, mismos que no retendría y que fueron vendidos una vez se cumplieron ciertos procesos legales. La Entidad decidió continuar el curso de venta de estos inmuebles hasta su conclusión, por lo que se presentaron en el activo circulante como "activos disponibles para la venta" al 31 de diciembre de 2024. Estos activos estaban valuados al precio acordado en los contratos de promesa de venta menos los costos estimados para cerrar dicha operación.

En los acuerdos de venta de estos activos, el comprador asume 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. Se muestra la integración de los activos netos asociados a esta transacción al 31 de diciembre de 2024:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

El precio de venta final fue por un importe \$1,061,575, mismo que difiere del precio contenido en los contratos de promesas de venta debido a que el contrato contemplaba ajustes al precio por el avance del desarrollo acordados previo al cierre de la operación. En consecuencia, el precio se actualizó de \$866,529 a \$1,061,575.

Durante 2025 se realizó el cobro total de esta transacción obteniendo una utilidad neta de \$119,244 el cual se presenta en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de "Otros ingresos - Neto".

Desde la fecha de adquisición hasta la fecha de venta en 2025, la Entidad continuó con el desarrollo de las residencias, por lo que se registraron inversiones adicionales y movimientos operativos como lo son capitalización de costos y aplicación de anticipos. A continuación, se muestran los activos netos de los activos disponibles para la venta y el precio de venta actualizado a la fecha de la transacción 11 de agosto de 2025:

Activos clasificados disponibles para la venta	2025
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ -
Pagos anticipados	99,244
Inventarios inmobiliarios	<u>1,669,508</u>
Total de activos disponibles para la venta	1,768,752
Pasivos directamente relacionados con activos clasificados para disponibles para la venta	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>(826,421)</u>
Total de pasivos disponible para la venta	<u>(826,421)</u>
Total activos disponible para la venta	<u>\$ 942,331</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

La utilidad obtenida derivado de esta operación se detalla a continuación:

	Importe
Precio de venta	\$ 1,061,575
Activos netos	<u>(942,331)</u>
Utilidad de la Operación	<u>\$ 119,244</u>

Nota 12 - Activos intangibles, crédito mercantil y otros:

Los activos intangibles y crédito mercantil se integran a continuación:

Valor neto en libros	Activos intangibles			Suma de Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
	Contratos de operación	Marcas	Activos por derecho de uso y otros			
Costo	\$ 827,742	\$ 9,193	\$ 322,951	\$ 1,159,886	\$ 196,875	\$ 1,356,761
Amortización	<u>(290,044)</u>	<u>(3,345)</u>	<u>(155,733)</u>	<u>(449,122)</u>	-	<u>(449,122)</u>
Al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 537,698</u>	<u>\$ 5,848</u>	<u>\$ 167,218</u>	<u>\$ 710,764</u>	<u>\$ 196,875</u>	<u>\$ 907,639</u>
Costo	\$ 768,224	\$ 8,186	\$ 408,225	\$ 1,184,635	\$ 184,400	\$ 1,369,035
Amortización	<u>(307,967)</u>	<u>(2,787)</u>	<u>(203,187)</u>	<u>(513,941)</u>	-	<u>(513,941)</u>
Al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 460,257</u>	<u>\$ 5,399</u>	<u>\$ 205,038</u>	<u>\$ 670,694</u>	<u>\$ 184,400</u>	<u>\$ 855,094</u>

Se muestran los movimientos de activos intangibles y crédito mercantil a continuación:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Costo	Activos intangibles			Suma de Activos intangibles	Crédito mercantil ⁽¹⁾	Total
	Contratos de operación	Marcas	Activos por derecho de uso y otros			
Al 1 de enero de 2024	\$ 540,237	\$ 7,717	\$ 254,186	\$ 802,140	\$ 138,468	\$ 940,608
Adiciones	-	-	90,189	90,189	-	90,189
Adquisición de negocios ⁽¹⁾⁽²⁾	200,235	-	24,793	225,028	40,116	265,144
Bajas	-	-	(42,799)	(42,799)	-	(42,799)
Traspasos	-	-	(3,418)	(3,418)	-	(3,418)
Efecto de conversión	87,270	1,476	-	88,746	18,291	107,037
Al 31 de diciembre de 2024 reformulado ⁽²⁾	827,742	9,193	322,951	1,159,886	196,875	1,356,761
Adiciones	-	-	114,665	114,665	-	114,665
Bajas	-	-	(29,391)	(29,391)	-	(29,391)
Efecto de conversión	(59,518)	(1,007)	-	(60,525)	(12,475)	(73,000)
	768,224	8,186	408,225	1,184,635	184,400	1,369,035
Amortización						
Al 1 de enero de 2024	(224,755)	(2,418)	(146,089)	(373,262)	-	(373,262)
Cargo a resultados	(35,656)	(443)	(52,946)	(89,045)	-	(89,045)
Bajas	-	-	39,998	39,998	-	39,998
Traspasos	-	-	3,304	3,304	-	3,304
Efecto de conversión	(29,633)	(484)	-	(30,117)	-	(30,117)
Al 31 de diciembre de 2024	(290,044)	(3,345)	(155,733)	(449,122)	-	(449,122)
Cargo a resultados	(41,879)	(457)	(79,407)	(121,743)	-	(121,743)
Bajas	-	-	32,588	32,588	-	32,588
Traspasos	-	635	(635)	-	-	-
Efecto de conversión	23,956	380	-	24,336	-	24,336
	(307,967)	(2,787)	(203,187)	(513,941)	-	(513,941)
Al 31 de diciembre de 2025	\$ 460,257	\$ 5,399	\$ 205,038	\$ 670,694	\$ 184,400	\$ 855,094

¹ Corresponde a la adquisición del hotel Park Hyatt Los Cabos que se menciona en la Nota 1a apéndice (II).

² El detalle de la reformulación retrospectiva por aplicación de la Norma NIIF 3, se muestra en la nota 1a II b).

Los contratos de operación y las marcas generadas por asignación de valor razonable en adquisición son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida indefinida. Las marcas, contratos de operación y otros activos adquiridos individualmente se presentan al costo histórico menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas durante su vida útil estimada en cada activo hotelero misma que oscila entre los 19 y 25 años. Los activos sujetos a amortización (activos de vida definida) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. La amortización registrada en los resultados de 2025 y 2024 asciende a \$121,743 y \$89,045, respectivamente.

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. El crédito mercantil está asociado con el hotel cuya adquisición le dio origen. Para estos efectos, la operación del hotel se considera la unidad generadora de efectivo y la evaluación anual se hace al nivel de cada hotel. Para

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

esta evaluación, la Entidad realiza cálculos de valor de uso, que se basan en proyecciones de flujos de efectivo descontados, a partir de los presupuestos financieros aprobados por la Administración. Asimismo, realiza valuaciones de mercado con base en transacciones recientes comparables, con apoyo de expertos independientes. Los datos y supuestos claves resultantes de dicha evaluación de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Park Hyatt Los Cabos se detallan en la Nota 4.

Las evaluaciones realizadas por la Administración y los supuestos claves utilizados por el período que terminó el 31 de diciembre de 2025 y de 2024, no resultaron en la necesidad de registrar pérdidas por deterioro.

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

Para cada UGE con un monto significativo de crédito mercantil los supuestos claves son como sigue:

		Park Hyatt ⁽¹⁾		Four Seasons		Fairmont Mayakoba	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024
Crédito mercantil	\$	40,116	\$ 40,116	\$ 42,984	\$ 42,984	\$ 97,379	\$ 109,854
Margen en la valuación		233,157		2,708,811	3,268,684	1,892,222	1,684,038

¹ Como se mencionó en la Nota 1a apéndice (II) la entidad registró sus activos netos adquiridos y los pasivos netos asumidos a su valor en libros (excepto el negocio residencial), la Entidad con base en lo que establece la norma determinó el valor razonable a más tardar doce meses posteriores a la fecha de adquisición.

	Park Hyatt	Four Seasons		Fairmont Mayakoba	
	2025	2025	2024	2025	2024
Volumen de ventas (% anual de crecimiento)	3%	3%	3%	3%	3%
Tarifa promedio anual (Dls.)	1,515	762	738	699	653
Ocupación promedio (%)	58%	76%	77%	64%	66%
Margen EBITDA (%)	28%	38%	36%	27%	26%
Tasa de descuento antes de impuestos (%)	12.75%	11.25%	11.25%	11.75%	11.75%
Tasa de capitalización terminal (%)	9.25%	7.75%	7.25%	8.25%	8.25%
Periodo de retención	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años

La administración ha determinado los valores asignados a cada uno de los supuestos claves anteriores como sigue:

Supuesto	Enfoque utilizado para determinar los valores
Volumen de ventas	Tasa promedio ponderada de crecimiento anual durante un periodo pronosticado de tres años. Se basa en el desempeño pasado y las expectativas de la administración sobre el desarrollo del mercado en el que opera cada

31 de diciembre de 2025 y 2024

Página 53

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

	Cabo Del Sol Holdings, LLC 31 de diciembre de
Estado de situación financiera resumido	
Activos circulantes	3,265,116
Activos no circulantes	<u>6,076,450</u>
Total activos	9,341,566
Pasivos circulantes	(953,446)
Pasivos no circulantes	<u>(3,590,845)</u>
Total pasivos	<u>(4,544,291)</u>
Activos netos	<u>4,797,275</u>

	Cabo Del Sol Holdings, LLC 31 de diciembre
Estado de resultado integral resumido	
Ingresos	624,394
Resultado antes de impuestos	(294,934)
Resultado del ejercicio	88,437
Otros resultados integrales	<u>(7,315)</u>
Resultados integral total	<u>81,122</u>

A continuación se muestra el método de participación al 31 de diciembre de 2025

Resultado del ejercicio	88,437
Ajustes por depreciación de valor razonable	<u>(20,633)</u>
Resultado del ejercicio ajustado	67,804
Porcentaje de participación	<u>51%</u>
Participación en los resultados de la asociada	34,580
Otros resultados integrales	(7,315)
Porcentaje de participación	<u>51%</u>
Participación en los otros resultados integrales de asociada	<u>(3,731)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Conciliación del valor en libros de la inversión en asociadas al 31 de diciembre de 2025:

Activos netos al 31 de diciembre de 2025	4,797,274
Participación en la asociada en %	51%
Participación en la asociada en pesos	2,446,610
Asignación del valor razonable	795,108
Ajuste por depreciación y amortización de activos a valor razonable	(10,522)
Efecto en conversión	(28,707)
Crédito mercantil	1,276,771
Gastos de transacción	30,753
Inversión en asociada al 31 de diciembre de 2025	4,510,013

Además de la participación en asociada revelada anteriormente, la Entidad tiene una participación en asociada individualmente inmaterial que se contabiliza utilizando el método de participación. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, su valor es igual a cero debido a que las pérdidas reconocidas de este negocio exceden la participación de la Entidad en la asociada.

Nota 14 - Instrumentos financieros por categoría:

La Administración evalúa qué modelos de negocios se aplican a los activos financieros que posee RLH y clasifica sus instrumentos financieros de acuerdo con las categorías establecidas en la NIIF 9 "Instrumentos financieros"

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Activos financieros a costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,021,343	\$ 5,318,220
Clientes y cuentas por cobrar (no incluye impuestos por recuperar ni anticipos a proveedores)	433,516	488,587
Cuenta por cobrar a largo plazo	33,303	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	44,649	35,597
	<u>\$ 2,532,811</u>	<u>\$ 5,842,404</u>
Activos a valor razonable con cambios en resultados:		
Activos disponibles para la venta	\$ -	\$ 866,529
Cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	62,589	81,294
	<u>\$ 62,589</u>	<u>\$ 947,823</u>
Derivados de cobertura:		
Instrumentos financieros derivados activos	\$ 5,975	\$ 142,355
Instrumentos financieros derivados pasivos	(9,526)	-
	<u>\$ (3,551)</u>	<u>\$ 142,355</u>
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Préstamos bancarios	\$ 16,299,793	\$ 15,540,397
Proveedores	543,966	425,752
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,143,061	1,294,811
Cuentas por pagar a partes relacionadas	435,133	1,147,848
Pasivo por arrendamiento	92,333	76,489
	<u>\$ 18,514,286</u>	<u>\$ 18,485,297</u>
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados:		
Otras cuentas por pagar a largo plazo	\$ 174,528	\$ -
Cuentas por pagar a partes relacionadas a largo plazo	555,863	-
	<u>\$ 730,391</u>	<u>\$ -</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 15 - Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Gastos acumulados	\$ 9,168	\$ 7,908
Intereses bancarios por pagar (Nota 27)	42,212	21,471
Impuestos por pagar	136,550	129,888
Participación de los trabajadores en las utilidades	36,705	24,262
Arrendamientos a corto plazo por pagar	75,325	64,434
Honorarios	38,213	24,278
Otras cuentas por pagar ¹	310,177	696,575
Acreedores diversos ²	494,711	325,995
	<u>\$ 1,143,061</u>	<u>\$ 1,294,811</u>

¹ Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros. Al 31 de diciembre de 2024 se incluyen \$688,862 provenientes de la adquisición de negocios. Ver Nota 1a.

² Incluye en 2025 y 2024, el pago diferido por Dls.10,000 equivalente a \$165,060 y \$171,508, respectivamente derivados de la adquisición de negocios del Hotel Park Hyatt Los Cabos. Véase Nota 1a apéndice (II).

Nota 16 - Provisiones:

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los movimientos de provisiones fueron como se muestra a continuación:

	Sueldos ¹	Vacaciones ¹	Bonos ¹	Demandas legales ¹	Otras ²	Total
Al 1 de enero de 2024	\$ 25,279	\$ 35,863	\$ 60,352	\$ 13,156	\$ 452,260	\$ 586,910
Cargo al estado de resultados	2,281	35,032	78,087	1,660	90,168	207,228
Cargo a la cuenta de inventario inmobiliario	-	-	-	-	64,709	64,709
Montos no utilizados revertidos	(1,959)	-	-	-	-	(1,959)
Montos usados en el año	<u>(23,320)</u>	<u>(35,863)</u>	<u>(60,353)</u>	<u>-</u>	<u>(81,697)</u>	<u>(201,233)</u>
Al 31 de diciembre de 2024	2,281	35,032	78,086	14,816	525,440	655,655
Cargo al estado de resultados	4,951	36,004	77,560	-	345,304	463,819
Cargo a la cuenta de inventario inmobiliario	-	-	-	-	2,580	2,580
Montos reclasificados a cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	-	(92,413)	(92,413)
Montos no utilizados revertidos	-	-	-	-	-	-
Montos usados en el año	<u>(2,281)</u>	<u>(35,032)</u>	<u>(78,086)</u>	<u>(7,128)</u>	<u>(304,592)</u>	<u>(427,119)</u>
Al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 4,951</u>	<u>\$ 36,004</u>	<u>\$ 77,560</u>	<u>\$ 7,688</u>	<u>\$ 476,319</u>	<u>\$ 602,522</u>

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

² Incluye el compromiso derivado de la venta de unidades privativas por un importe de \$65,673 (\$202,213 en 2024) véase Nota 32b, provisiones de obra por \$158,401 (\$76,626 en 2024), comisiones y servicios no facturados por \$192,458 (\$190,560 en 2024) y provisión de rentas compartidas por \$59,787 (\$56,040 en 2024).

Nota 17 - Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados mostrados a continuación.

Entidad	Valor nominal	Valor razonable		Costo Amortizado	
		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
		2025	2024	2025	2024
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Dls. 97,750	\$ 1,943,108	\$ 2,276,952	\$ 1,744,353	\$ 1,999,652
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	Dls. 99,881	1,974,565	2,347,152	1,782,150	2,078,427
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	Dls. 131,748	2,604,545	3,096,005	2,351,046	2,741,983
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Dls. 129,846	2,566,929	3,051,292	2,317,083	2,702,369
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Dls. 126,720	2,556,917	1,608,983	2,252,103	1,416,038
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Dls. 95,000	2,107,642	1,154,141	1,687,907	932,703
g. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	\$ 71,641	75,794	-	70,465	-
h. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	Dls. -	-	1,149,020	-	1,067,948
i. Koen Properties S. de R. L. de C. V.	Dls. 130,000	2,758,832	-	2,309,552	2,601,277
j. Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Dls. 100,000	2,129,885	3,196,009	1,785,134	-
				16,299,793	15,540,397
Menos - Porción a plazo menor de un año				(428,057)	(442,875)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios				\$ 15,871,736	\$ 15,097,522

Entidad	Institución bancaria	Tipo de crédito	Vencimiento	Tasa de interes	Tasa de interes anual efectiva
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR + 255 pb	7.17%
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR + 255 pb	6.96%
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR + 255 pb	6.96%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR + 255 pb	6.96%
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	12 de septiembre de 2030	SOFR + 275 pb	6.99%
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	7.46%
g. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S.N.C.	Crédito simple de IVA garantizado	19 de mayo de 2037	Por definir	10.70%
h. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	31 de octubre de 2026	SOFR + 275 pb	7.01%
i. Koen Properties S. de R. L. de C. V.	Banco Inbursa, S.A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	18 de diciembre de 2031	SOFR + 335 pb	7.61%
j. Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Banco Inbursa, S.A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	28 de septiembre de 2032	SOFR + 310 pb	7.35%

- a. Préstamo garantizado con el Hotel Four Season Ciudad de México.
- b. Préstamo garantizado con el Hotel Fairmont Mayakoba.
- c. Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mayakoba.
- d. Préstamos garantizados con el Hotel Banyan Tree Mayakoba.
- e. Préstamos garantizados con el Hotel One & Only Mandarin.

De acuerdo con lo que se menciona en la Nota 1b apéndice (I), la Entidad refinanció el anterior crédito simple con garantía que tenía con BBVA México, S.A. de tasa SOFR + 297 puntos base, a través de un nuevo crédito con la misma institución bancaria por hasta Dls.128,000, de los cuales, se recibió la primera disposición por Dls.68,522 para pagar la deuda anterior el 12 de septiembre y el remanente por Dls.59,478 el 15 de septiembre de 2025.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

- f. Préstamo garantizado con el Hotel Alila Mayakoba.

Tal como se menciona en la Nota 1b apéndice (I), la Entidad refinanció el anterior crédito simple con garantía hipotecaria que tenía con Bancomext, S.N.C., este constó de dos disposiciones por un total de Dls.95,000, con una duración de 12 años y fecha de vencimiento el 19 de mayo de 2037. La tasa de interés pactada es SOFR 3M + 315 puntos base durante la fase de remodelación y, posteriormente, con la apertura del hotel “Alila Mayakoba By Hyatt”, cambiará a 300 puntos base. Los pagos a capital son trimestrales y el primer pago de capital se realizará hasta febrero de 2028, la primera disposición de este crédito se recibió el 19 de mayo de 2025 por Dls.64,144 y la segunda por Dls.30,856 el 4 de agosto de 2025.

- g. Préstamo garantizado de IVA con el Hotel Alila Mayakoba.

Adicionalmente, con fecha 13 de mayo de 2025, la Entidad firmó con Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. (Bancomext) un crédito simple de IVA garantizado con la propiedad por un total de \$116,947 equivalente a 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, el 15 de diciembre de 2025 se realizó la primera disposición por \$71,641 con una tasa de interés del 9.57%. 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.

- h. El 1 de noviembre de 2021, RLH Properties, S. A. B. de C. V. y Cánalan Resort S. de R. L. de C. V. contrataron una línea de crédito hasta por un monto de Dls. 60,000, el cual tiene como finalidad financiar la construcción del Hotel Rosewood Mandarin. Dicho crédito fue liquidado el 29 de octubre de 2025 con el nuevo crédito que protocolizó Cánalan Resort S. de R. L. de C. V. El cual se menciona en la Nota 1b apéndice (I).

- i. Préstamo garantizado con el Hotel Park Hyatt de los Cabos

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 Dls. 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 Dls.110,000 (equivalentes a 2,215,928) (ii) pagar intereses y comisiones de apertura por Dls.4,166 (equivalentes a \$83,929) y (iii), el flujo de efectivo de esta refinanciación fue de Dls.15,834 (equivalentes a \$318,967) para financiar la última etapa de construcción del Hotel Park Hyatt Los Cabos.

- j. El 29 de octubre de 2025 Cánalan Resort S. de R. L. de C. V. realizó el 100% de la disposición del crédito contratado con Banco Inbursa, S.A. Este crédito se encuentra garantizado con el hotel Rosewood Mandarin.

Renegociación y refinanciamiento de las deudas

La Administración concluyó que las operaciones de refinanciación mencionadas en la Nota 1b cumplieron con los criterios para ser tratadas como una extinción de los pasivos financieros originales y el reconocimiento de nuevos pasivos financieros, debido a que las condiciones contractuales de los nuevos

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

préstamos fueron sustancialmente diferentes a las de los financiamientos previamente existentes, por lo que se realizó la liquidación de los préstamos anteriores en la fecha de cierre de cada operación.

La baja de los pasivos originales y el reconocimiento de los nuevos préstamos generó los siguientes impactos en el ejercicio:

La ganancia o pérdida por extinción se determinó como la diferencia entre el valor en libros a costo amortizado de los pasivos financieros a la fecha de liquidación y la contraprestación pagada para su extinción. Adicionalmente, se dieron de baja los costos de transacción y comisiones no amortizados asociados a los préstamos liquidados. Estos efectos se reconocieron estado consolidado de resultados integrales. Véase Nota 27.

Los nuevos préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable neto de los costos de transacción y comisiones asociadas directamente atribuibles, y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los flujos de efectivo asociados con estas operaciones se presentan en el estado de flujos de efectivo como pago de préstamos bancarios y obtención de préstamos bancarios dentro de las actividades de financiamiento.

Obligaciones de hacer y no hacer

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

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

- a. Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas de los contratos de crédito, que le aplican a la subsidiaria en particular contratante, se mencionan a continuación:
- Proporcionar a las entidades acreditantes información técnica, económica y financiera de manera trimestral.
 - Entregar presupuestos anuales de cada hotel.
 - Mantener designado a un auditor toda la vida del crédito.
 - Preparar y entregar estados financieros internos de manera a trimestral y anual.
 - Preparar y entregar estados financieros anuales auditados.
 - Obtener y mantener permisos y licencias, así como autorización gubernamental para la operación de los diversos hoteles.
 - Mantener contratadas pólizas de seguros sobre los activos fijos.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

- No incurrir en endeudamiento adicional sin consentimiento previo.
 - No modificar sus estatutos sociales sin consentimiento previo.
 - No fusionarse, escindirse, transformarse o constituir filiales ni reducir su capital social o restituir primas de emisión.
 - Mantener toda la vida del crédito un contrato de operación de los hoteles y no modificarlos sin previa autorización.
 - No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir, cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar de sus activos.
 - Mantener vigentes relaciones de coberturas de la deuda (excepto en hotel Alila Mayakoba, Park Hyatt Los Cabos y Rosewood Mandarin), véase Nota 19.
 - 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.
 - Cumplir con ciertos indicadores como razón de cobertura, índice de Loan to Value.
- b. Adicionalmente a los puntos antes mencionados en el inciso a y en específico para el Crédito simple de IVA garantizado de Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V., se adicionan las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:
- Presentar trimestralmente a partir de la primera disposición un informe elaborado por un asesor fiscal para dar a conocer los avances de las devoluciones de impuestos solicitadas por el Servicio de Administración Tributaria (SAT).
 - La acreditada deberá informar y realizar a favor de la acreditante el depósito de las devoluciones de IVA que realice el SAT.
 - La acreditada no puede presentar solicitudes de devoluciones de IVA que hayan sido previamente financiada por la acreditante o que hayan sido pagada o solicitada por el SAT.
 - No remover o sustituir al asesor fiscal designado sin previo consentimiento de la acreditante.
 - No solicitar compensaciones de deudas o créditos fiscales que puedan afectar las devoluciones de IVA.
 - Compartir mensualmente a la acreditante copia del estado de cuenta destinada para los reembolsos de IVA.
- c. Adicionalmente a los puntos mencionados en el inciso a, para las deudas refinanciadas en los hoteles Four Seasons Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba. Se establece el cumplimiento de las siguientes obligaciones de hacer y no hacer para poder obtener beneficios en la tasa de interés fija de 275 pb a 270 pb para Four Seasons Ciudad de México y de 255 pb a 250 pb para el resto de los hoteles antes mencionados:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

- Entregar un reporte de sostenibilidad a más tardar el 30 de junio de cada año, el cual debe 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.

Durante el ejercicio 2025 para las deudas antes mencionadas no se pudo aprovechar el beneficio de la tasa de interés fija que establece el contrato, sin embargo, este incumplimiento no da al banco el derecho a exigir el pago anticipado de la deuda.

Las obligaciones mencionadas con anterioridad deberán cumplirse a más tardar 90 días posteriores a la fecha de la emisión de los estados financieros de las subsidiarias de la entidad.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, tanto los índices requeridos como las obligaciones contractuales, han sido cumplidas y se espera que esta situación continúe por al menos los próximos 12 meses.

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 18 - Anticipos de clientes:

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

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Por servicios hoteleros	\$ 889,941	\$ 935,303
Para venta de residencias	980,820	1,089,839
	<u>\$ 1,870,761</u>	<u>\$ 2,025,142</u>

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

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Al inicio del año	\$ 1,089,839	\$ 1,037,625
Anticipos recibidos para compra de residencias	612,612	563,175
Aplicación de anticipos por la venta de residencias	(721,631)	(510,961)
Al final del año	<u>\$ 980,820</u>	<u>\$ 1,089,839</u>

Nota 19 - Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés y caps de tasa de interés designados como instrumentos de cobertura. Los swaps y los caps tienen términos críticos similares a la partida cubierta (préstamos a tasa variable), tales como tasa de referencia, fechas de fijación y pago, vencimiento y monto notional. En

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

el caso de los caps, adicionalmente el término crítico relevante es la tasa máxima pactada (cap rate o “strike”). La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos; por lo tanto, la partida cubierta se identifica

como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps y caps. Cuando los términos críticos de los instrumentos de cobertura son consistentes con los de la partida cubierta, surge una relación económica entre ambos.

En septiembre 2024 la Entidad contrató caps de tasas de interés con el objetivo de limitar el pago de intereses sobre deuda a tasa variable, fijando una tasas máxima (cap rate o “strike”).

Para la exposición cubierta, al igual que en los swaps y caps la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los caps.

La ineffectividad de la cobertura para los swaps y caps puede ocurrir principalmente debido a: (i) cambios en los términos críticos del instrumento de cobertura y/o de la partida cubierta; (ii) cambios significativos en el riesgo de crédito de la contraparte o de la Entidad; o (iii) cambios en el monto de la exposición cubierta (por ejemplo, amortizaciones, prepago o modificación del préstamo).

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

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

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

El área de planeación financiera es responsable de:

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

Para probar la efectividad retrospectiva al final de cada mes, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y del swap hipotético, así como el valor razonable de los caps y del cap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación. El instrumento hipotético refleja los términos de la partida cubierta y se usa para estimar el cambio en valor atribuible al riesgo cubierto. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura, excepto por los instrumentos financieros derivados de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos de 2024 que se mantuvieron como derivados de negociación ya que no tenían una cobertura contable de flujo de efectivo. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Swaps de tasa de interes (a)	\$ (4,001)	\$ 178,820
Caps de tasa de interes (b)	450	3,695
Importe total de instrumento financieros derivados	<u>\$ (3,551)</u>	<u>\$ 182,515</u>

- a. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) contratados por la Entidad son mostrados a continuación:

				Tasa					
Entidad	Nocional dolares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Fija	Variable		Valor razonable al		
					31 de diciembre de		31 de diciembre de		
					2025	2024	2025	2024	
Instrumentos financieros de cobertura:									
Mayakoba Thai, S. A. de C. V. ²	64,923	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	4%	4.33%	\$ 1,571	\$ 36,626	
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. ²	65,874	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	4%	4.33%	1,594	37,162	
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V. ²	49,941	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	4%	4.33%	1,152	28,173	
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. ²	48,875	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	4%	4.33%	1,208	27,498	
Majahua Resorts S. de R.L. de C.V. ¹	95,040	15-sep-25	12-sep-30	3.56%	3.72%	4.33%	(9,526)	9,201	
							<u>\$ (4,001)</u>	<u>\$ 138,660</u>	
Instrumentos financieros de negociación									
Koen Properties S. de R.L. de C.V. ³							<u>\$ -</u>	<u>\$ 40,160</u>	
Activos por instrumentos financieros a corto plazo									
Activos por instrumentos financieros a largo plazo							\$ -	\$ 40,160	
Pasivos por Instrumentos financieros a largo plazo							5,525	138,660	
							(9,526)	-	

Coeficiente de cobertura de los swaps es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 56% y 50% al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

- Por consecuencia de la refinanciación del crédito que se hace mención en la nota 17 y 1b apéndice (I). En septiembre 2025 se canceló y contrato otro swap de tasa de interés para esta entidad. Al cierre de esta operación el valor razonable de dicho instrumento financiero era de \$1,801 (Dls.98) mismo que fue cobrado.
- Derivado de la refinanciación que hace mención la Nota 17 y 1b apéndice (II)., En septiembre 2024 la Entidad canceló 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 Hotel Park Hyatt Los Cabos mencionado en la Nota 1a apéndice (II)

Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (caps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad se detallan a continuación:

Entidad	Nocional dolares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa de ejercicio	Valor razonable al	
					31 de diciembre de	2024
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	32,461	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	\$ 128	\$ 1,046
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	32,937	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	129	1,061
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de	24,970	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	98	783
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	24,438	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	95	805
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto					<u>\$ 450</u>	<u>\$ 3,695</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

La contratación de los caps fue en septiembre 2024, por la contratación de estos derivados la Entidad pago una prima por Dls.98 equivalentes a \$1,807.

Coeficiente de cobertura de los caps es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 75% y 25% al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

- b. El derivado de negociación que mantuvo la Entidad al 31 de diciembre de 2024 fue adquirido a través de la adquisición de negocios que se menciona en la Nota 1a apéndice (II). Este derivado no cumple con las características para clasificarlos como de cobertura por lo que fue liquidado durante 2025. Este derivado estaba contratado con BBVA México, S.A. y contaba con un strike de 3 puntos, con una prima de Dls.1,543 equivalentes a \$32,296.

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

	Swaps de tasa de interés	CAPS de tasa de interés	Total de la reserva de cobertura de
Saldo al 1 de enero de 2024	\$ 115,417	\$ -	\$ 115,417
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	127,081	3,618	130,699
Rompimiento de derivados	(98,172)	-	(98,172)
ISR diferido	(38,124)	(1,086)	(39,210)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	106,202	2,532	108,734
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(127,441)	(2,978)	(130,419)
Rompimiento de derivados	(9,416)	-	(9,416)
ISR diferido	41,057	893	41,950
Saldo al 31 de diciembre de 2025	\$ 10,402	\$ 447	\$ 10,849

El valor razonable de los derivados de cobertura que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap y cap a valor presente, al cierre del 31 de diciembre de 2025 y 2024 dio lugar a un activo (pasivo) y un abono (cargo) al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por (\$130,419) y \$130,699, respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los derivados de cobertura de tasa de interés.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad a los derivados de cobertura tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base para las entidades residentes en México. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de diciembre de 2025, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	-10 pb
Mayakoba Thai	\$ 1,699	\$ 5,239	\$ (2,809)
Islas de Mayakoba	1,723	4,908	(2,610)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1,306	4,369	(2,323)
Inalmex	1,247	4,233	(2,321)
Majahua Resorts	(9,526)	2,213	887
Total	<u>\$ (3,551)</u>	<u>\$ 20,962</u>	<u>\$ (9,176)</u>
Variación		<u>\$ (24,513)</u>	<u>\$ 5,625</u>
Efecto en el estado de resultados integrales, neto de impuestos		<u>\$ (17,159)</u>	<u>\$ 3,938</u>

Nota 20 - Beneficios a los empleados:

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

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Obligación por beneficios definidos (OBD) ²	<u>\$ 33,452</u>	<u>\$ 25,312</u>
Beneficios a los empleados a largo plazo	<u>33,452</u>	<u>25,312</u>
Otros beneficios a corto plazo ¹	<u>259,950</u>	<u>419,214</u>
Al final del año	<u>\$ 293,402</u>	<u>\$ 444,526</u>

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

El plan consideró los servicios continuos de ejecutivos clave desde 2021 hasta el 31 de diciembre de 2024, con la exigibilidad del pago del incentivo el 31 de diciembre de 2025. Al 31 de diciembre de 2025, se efectuó el pago de una parte del incentivo, sin embargo, a la fecha de emisión de los estados financieros, el incentivo no ha sido liquidado, dado que la administración decidió diferir el pago restante, considerando las necesidades operativas y financieras de la entidad, sin otorgar beneficios o efectuar pagos parciales adicionales, salvo ciertas causales de terminación no voluntaria.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

El monto del incentivo se determinó en función a métricas de desempeño asociadas a la UAFIDA del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024. El costo de dicho plan se registró en proporción al desempeño de dicha métrica con respecto al objetivo establecido, considerando variables de probabilidad y de rotación de personal ejecutivo, descontado para mostrar su valor presente. El cargo a los resultados de 2024 asciende a \$185,212 y se presenta en gastos corporativos. Véase Nota 26.

² Obligación por beneficios definidos.

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

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

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

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

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

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

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascendió a \$33,452 y \$25,312, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Al 1 de enero	\$ 25,312	\$ 23,874
Costo del servicio corriente	2,427	2,903
Costo de interés	2,593	2,181
Remediciones:		
Por cambios en supuestos financieros	4,187	(2,838)
Pagos con cargo a la provisión	(960)	(808)
Efecto por servicios pasados y modificaciones al plan	(107)	-
Al 31 de diciembre	\$ 33,452	\$ 25,312

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Los supuestos actuariales significativos fueron los siguientes:

Concepto	31 de diciembre de	
	2025	2024
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	9.76%	10.80%
Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	4.48%	4.49%
Tasa de incremento del salario mínimo	3.50%	3.60%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores	10 años	10 años

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

Obligación por beneficios definidos	Importe	
Tasa de descuento base	\$	33,452
Tasa de descuento 5%	\$	32,116
Tasa de descuento -5%	\$	34,891

Nota 21 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

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

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Por cobrar a corto plazo:		
BTRS Resort y Condominios A. C. (Afiliada)	\$ 14,962	\$ 14,910
Laguna Kai Hotel y Condominios, A. C. (Afiliada)	11,320	8,788
Villas Mayakoba Condominio, A. C. (Afiliada)	4,857	4,236
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	4,409	3,780
Tortuga Hoba, S. A. de C. V. (Afiliada)	4,270	-
Condominio Mayakoba A. C. (Afiliada)	3,747	1,996
Otras afiliadas	540	1,357
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	544	530
	<u>\$ 44,649</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.

Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., (Negocio conjunto)	<u>\$ 62,589</u>	<u>\$ 81,294</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

En el 2018, la Entidad adquirió derechos de cobro de la Fase II del Proyecto denominado Fairmont Residence Mayakoba sobre residencias vendidas por una asociada. El monto total de dichos derechos es por Dls.4,011 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los mismos que se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 6.39%.

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Por pagar a corto plazo:		
GAFAPA, S. A. de C. V (Afiliada) ²	\$ -	\$ 1,114,757
Oakmont Corporation (Asociada) ¹	431,201	-
Condominio Mayakoba, A. C. (Afiliada)	2,024	32,151
Condominio Maestro la Mandarina, A. C. (Afiliada)	-	34
Otras afiliadas	1,908	906
	<u>\$ 435,133</u>	<u>\$ 1,147,848</u>
	31 de diciembre de	
	2025	2024
Por pagar a largo plazo:		
Oakmont Corporation (Asociada) ¹	<u>\$ 555,863</u>	<u>\$ -</u>

¹ Corresponde a la contribución en efectivo del capital prioritario por Dls. 24,000 y el pago contingente por Dls. 38,700 derivado de la adquisición de negocios que se menciona en la nota 1a. apéndice (i)

² La cuenta por pagar que se tenía con GAFAPA, S. A. de C. V. correspondía a una fracción del pago inicial por la adquisición de negocios que se menciona en la nota 1a. apéndice (ii) por Dls. 55,000, dicha cuenta por pagar se liquidó el 24 de enero de 2025.

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

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2025	2024
Gastos:		
Plan de incentivos a largo plazo ^c	\$ -	\$ (191,764)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ (191,764)</u>
Otras transacciones:		
Adquisición de negocios	\$ -	\$ (1,336,089)
Gastos por servicios administrativos	(399,106)	(171,713)
Ingresos por servicios administrativos	184,952	11,846
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica ¹	(15,507)	(14,540)
Otros ingresos con partes relacionadas	13,481	23,987
Otros egresos con partes relacionadas	(11,838)	(13,443)
	<u>\$ (228,018)</u>	<u>\$ (1,499,952)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

- ¹ Incluye honorarios por servicios prestados a la Entidad por participación en los comités celebrados durante el ejercicio. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se tienen honorarios pendientes de pago.
- ² Incluye el incentivo a largo plazo para ciertos funcionarios de la Entidad. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 está pendiente de pago un importe de \$259,950 y \$419,214, respectivamente. Ver Nota 20.

Nota 22 - Contratos de arrendamiento:

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

I. Montos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera.

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Activos por derecho de uso:		
Edificios	\$ 15,828	\$ 19,583
Mobiliario y equipo	1,380	1,421
Equipo de cómputo	661	1,272
Equipo de transporte	152,687	112,453
	<u>\$ 170,556</u>	<u>\$ 134,729</u>
Pasivo por arrendamiento:		
A corto plazo	\$ 75,325	\$ 64,434
A largo plazo	92,333	76,489
	<u>\$ 167,658</u>	<u>\$ 140,923</u>

Las adiciones al activo por derecho de uso al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron de \$109,864 y \$89,551, y bajas por \$3,086 y \$2,801, respectivamente.

II. Montos reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2025	2024
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	\$ 3,804	\$ 2,408
Mobiliario y equipo	823	823
Equipo de cómputo	610	560
Equipo de transporte	71,993	47,032
	<u>\$ 77,230</u>	<u>\$ 50,823</u>
Gasto por intereses (incluidos en costos financieros)	<u>\$ 8,671</u>	<u>\$ 1,271</u>
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo o de bajo valor	<u>\$ -</u>	<u>\$ 87</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

El total de flujo de efectivo para los arrendamientos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de \$99,936 y \$66,118, respectivamente.

Nota 23 - Capital contable:

Con fecha 28 de abril de 2025, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas aprobó un aumento de capital por \$4,327,732 (\$1,749,452 de capital social y \$2,578,280 de prima en suscripción de acciones), mediante la emisión de 262,286,818 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, a un precio de suscripción de \$16.50 por acción. Del precio de suscripción por acción, \$6.67 corresponde al importe que incrementa el capital social (parte fija) por cada acción suscrita y pagada y \$9.83 corresponde a prima por suscripción de acciones.

En ejercicio del derecho de preferencia, los accionistas suscribieron 133,226,476 acciones, mismas que fueron pagadas el 12 de junio de 2025, por un importe total de \$2,198,237 (\$888,620 de capital social y \$1,309,617 de prima en suscripción de acciones), respecto de las cuales se recibieron notificaciones para suscribir el 100%.

Resultando en 129,060,342 Acciones Remanentes por un importe de \$2,129,495 (\$860,832 de capital social no pagado y \$1,268,663 de prima en suscripción de acciones no pagada). El importe correspondiente al capital social y prima suscritos no pagados se reconoce dentro del estado consolidado de situación financiera en clientes y otras cuentas por cobrar por el monto pendiente de exhibición. Conforme a las resoluciones de la Asamblea, mientras las Acciones Remanentes no sean pagadas, dichas acciones no podrán ser representadas ni votadas en asambleas, ni ejercerse respecto de ellas derecho alguno; por lo tanto, no se consideran en circulación al cierre. La fecha de pago de dichas acciones será determinada posteriormente por la Entidad con base en necesidades de flujo.

El capital social al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra a continuación:

Al 31 de diciembre de 2025	
Descripción	Importe
Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 9,192,629
Capital social suscrito no exhibido	(860,833)
Capital social suscrito y exhibido	<u>\$ 8,331,796</u>

Al 31 de diciembre de 2024	
Descripción	Importe
Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 7,443,177
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 suscritas no exhibidas ¹	<u>(129,060,342)</u>
Al 31 de diciembre de 2025	<u>1,249,145,002</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

¹ Las acciones suscritas no exhibidas no se consideran en circulación al cierre, ya que no confieren derechos mientras no se paguen.

Las acciones Serie "A" otorgan a sus tenedores los derechos corporativos y patrimoniales previstos en los estatutos sociales, incluyendo participación en dividendos cuando estos sean decretados y derecho a voto conforme a estatutos. En caso de liquidación, las acciones Serie "A" participan en los activos remanentes conforme a lo establecido en los estatutos. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad no mantiene acciones en tesorería.

Adicionalmente, la Entidad cuenta con acciones Serie "B" representativas de la parte variable del capital social; al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen acciones Serie "B" emitidas.

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

Los costos de transacción directamente atribuibles a la emisión de acciones, en su caso, se reconocen como una deducción del capital contable, neto del efecto fiscal aplicable.

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

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

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

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

Transacciones con la participación no controladora (NCI)

Durante 2025 y 2024 se tuvieron aumentos de capital social de la participación no controladora que no dieron lugar a una pérdida de control ni de cambios en la participación no controladora. Véase Nota 1a apéndice III.

El 31 de octubre de 2024 la Entidad adquirió el 7.23% de la participación minoritaria de Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. (OHCM) a través de la compra de FHMK, S. A. de C. V. por Dls. 15,845 equivalentes a \$321,748. Inmediatamente antes de la compra, el valor en libros de la participación no controladora del 7.23% existente en OHCM fue de \$184,551. La Entidad reconoció una disminución de la participación no controladora de \$184,551 y una disminución en el capital atribuible a la participación controladora de 137,197, después de dicha adquisición la Entidad mantiene el 100% de tenencia de OHCM.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

El efecto sobre el capital atribuible a la participación controladora durante el año se resume de la siguiente manera:

	2024
Valor en libros de la participación no controladora adquirida	\$ 184,551
Contraprestación pagada a la participación no controladora	<u>(321,748)</u>
Exceso de la contraprestación pagada reconocida en las operaciones con la reserva de participación no controladora dentro del capital	<u>\$ (137,197)</u>

Otras cuentas y reservas de capital

El saldo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de las otras cuentas de capital las cuales corresponden a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por \$142,941.

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

	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Otros	Total
Saldo al 1 de diciembre de 2024	\$ (259,237)	\$ 99,015	\$ (160,222)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	525,253	-	525,253
Remediciones actuariales, neto de impuestos		1,914	1,914
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos		<u>(6,683)</u>	<u>(6,683)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	266,016	94,246	360,262
Subsidiarias:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(221,418)		(221,418)
Remediciones actuariales, neto de impuestos		(2,931)	(2,931)
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos		<u>(97,885)</u>	<u>(97,885)</u>
	44,598	(6,570)	38,028
Inversiones en asociadas:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3,999)		(3,999)
Remediciones actuariales, neto de impuestos		268	268
	<u>(3,999)</u>	<u>268</u>	<u>(3,731)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 40,599</u>	<u>\$ (6,302)</u>	<u>\$ 34,297</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 24 - Gastos administrativos y de operación:

Los gastos administrativos y de operación se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Servicios administrativos	\$ 376,251	\$ 342,643
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	212,063	216,946
Cuotas condominales	190,100	174,056
Gastos de operación ¹	186,474	135,351
Alimentos	47,416	50,050
Honorarios	64,766	34,155
Transportación	39,537	24,541
Mantenimiento y recuperación de playa	5,207	4,150
Impuestos no deducibles	22,193	3,705
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar (Nota 7)	(2,886)	(60,208)
Gastos por reapertura ²	127,755	-
	<u>\$ 1,268,876</u>	<u>\$ 925,389</u>

¹ Los gastos de operación incluyen reclutamiento, licencias y permisos, insumos de oficina, complementos y regalos a huéspedes, gastos de responsabilidad civil, entre otros.

² Los gastos corresponden a la reapertura del hotel Alila, véase Nota 1c.

Nota 25 - Gastos de venta y de mercadotecnia:

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Publicidad	\$ 211,062	\$ 238,784
Beneficios al personal	132,953	125,274
Promociones	68,734	66,368
Honorarios	80,200	46,209
Comisiones sobre venta	82,555	41,643
Gastos de oficina y relaciones públicas	45,469	31,209
Otros	362	653
	<u>\$ 621,335</u>	<u>\$ 550,140</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 26 - Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Beneficios a los empleados ²	\$ -	\$ 185,212
Gastos de personal	158,386	138,829
Otros gastos corporativos recurrentes ¹	92,229	68,584
Otros gastos corporativos no recurrentes	835	22,558
	<u>\$ 251,450</u>	<u>\$ 415,183</u>

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

² Corresponde al pago del incentivo al 31 de diciembre de 2024. Ver nota 20.

Nota 27 - Conciliación de la deuda:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Saldo al 1 de enero	\$ 15,540,397	\$ 5,874,338
Obtención de préstamos bancarios	6,235,424	9,715,622
Costos de transacción pagados	(61,891)	(121,713)
Obtención a través de adquisición de negocios ¹	-	2,297,816
Pagos de préstamos	(3,665,019)	(4,068,083)
Amortización de costos de transacción y valuación a costo amortizado	49,131	115,149
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	<u>(1,798,249)</u>	<u>1,727,268</u>
	<u>\$ 16,299,793</u>	<u>\$ 15,540,397</u>

¹ Corresponde a la deuda bancaria asumida por la adquisición de negocios que se menciona en la Nota 1a apéndice (ii), la cual no genero flujo de efectivo.

A continuación, se presenta la conciliación de intereses bancarios por pagar, los cuales se presentan en el estado consolidado de situación financiera en el rubro de Cuentas por pagar y gastos acumulados:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Saldo al 1 de enero	\$ 21,471	\$ 34,380
Intereses devengados	793,121	638,870
Intereses pagados	(701,778)	(733,818)
Fluctuación cambiaria de los intereses	<u>(70,602)</u>	<u>82,039</u>
	<u>\$ 42,212</u>	<u>\$ 21,471</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 28 - Costo financiero, neto.

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Ingresos financieros:		
Ingreso por intereses de inversiones	\$ 153,501	\$ 185,325
(Pérdida) ganancia en forwards de tipo de cambio	(36,947)	1,049
(Pérdida) ganancia por rompimiento de derivados	(3,177)	159,700
Ganancias cambiarias netas por préstamos en moneda extranjera	545,088	-
Ganancia cambiaria de pasivos y activos monetarios distintos al préstamo en moneda extranjera	338,360	576,017
	<u>\$ 996,825</u>	<u>\$ 922,091</u>
Costos financieros:		
Intereses y cargos financieros por pasivos financieros a largo plazo	\$ (793,121)	\$ (638,870)
Intereses devengados por arrendamientos	(8,671)	(1,271)
Cambios en el valor razonable de pasivos a largo plazo	(56,627)	-
Pérdida por extinción de deuda	(70,833)	(86,004)
Amortización de costos de transacción y valuación a costo amortizado	(37,613)	(29,145)
Perdidas cambiarias netas por préstamos en moneda extranjera	-	(501,184)
Pérdida cambiaria de pasivos y activos monetarios distintos al préstamo en moneda extranjera	(262,168)	(255,924)
Total	<u>\$ (1,229,033)</u>	<u>\$ (1,512,398)</u>
Costo financiero, neto	<u>\$ (232,208)</u>	<u>\$ (590,307)</u>

Nota 29 - Impuestos a la utilidad:

Al 31 de diciembre de 2025 RLH y sus subsidiarias determinaron una utilidad fiscal de \$1,995,035 contra la que se aplicó pérdidas de fiscales por \$1,828,405 \$(utilidad fiscal de \$198,967 se amortizaron pérdidas de fiscales por \$30,490 en 2024) El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2025	2024
ISR causado	\$ 55,046	\$ 50,543
ISR diferido	(261,179)	(438,251)
Total	<u>\$ (206,133)</u>	<u>\$ (387,708)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 148,750	\$ 180,075
Tasa causada de ISR	30%	30%
ISR a la tasa legal	44,625	54,022
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:		
Efectos de inflación	226,248	(306,062)
Gastos no deducibles	78,898	96,241
Efecto de pérdidas fiscales	(548,522)	(198,569)
Otras partidas	(7,382)	(33,340)
	<u>\$ (206,133)</u>	<u>\$ (387,708)</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>*(181%)</u>	<u>*(215%)</u>

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2025	2024⁽²⁾ Reformulado
Al 1 de enero	\$ 183,361	\$ 506,680
Crédito al estado consolidado de resultados	261,179	438,251
Adquisición de negocios ²	-	(112,993)
Otras reservas de capital ¹	542,058	(648,577)
Al 31 de diciembre	<u>\$ 986,598</u>	<u>\$ 183,361</u>

¹ Incluye un impuesto diferido de coberturas de flujos de efectivo por 41,950 en 2025 y (\$39,210) en 2024.

² El detalle de la reformulación retrospectiva por aplicación de la Norma NIIF 3, se muestra en la nota 1a II b).

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Impuestos diferidos activos	\$ 2,287,448	\$ 2,089,268
Impuestos diferidos pasivos	(1,300,850)	(1,905,907)
	<u>\$ 986,598</u>	<u>\$ 183,361</u>

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

	Al 1 de enero de 2025	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2025
Provisiones de gastos	\$ 342,906	\$ 60,508	\$ 403,414
Pérdidas fiscales por amortizar	590,730	334,255	924,985
Anticipos de clientes	956,648	(70,684)	885,964
Pasivo por arrendamiento	22,991	23,449	46,440
Participación de los trabajadores en las utilidades	7,345	17,691	25,036
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	249	295	544
Instrumentos financieros derivados	(42,706)	43,771	1,065
Impuestos diferidos activos	<u>1,878,163</u>	<u>409,285</u>	<u>2,287,448</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo	(1,373,388)	494,890	(878,498)
Derechos de uso	(23,971)	(23,275)	(47,246)
Intereses pendientes de deducir	168,399	(171,806)	(3,407)
Pagos anticipados	(32,558)	(68,941)	(101,499)
Gastos preoperativos y de financiamiento	(45,127)	(3,925)	(49,052)
Inventario inmobiliario	<u>(388,157)</u>	<u>167,009</u>	<u>(221,148)</u>
Impuestos diferidos pasivos	<u>(1,694,802)</u>	<u>393,952</u>	<u>(1,300,850)</u>
Impuestos diferidos activos - Neto	<u>\$ 183,361</u>	<u>\$ 803,237</u>	<u>\$ 986,598</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

	Al 1 de enero de 2024	Movimiento del año	Adquisición de negocios ⁽¹⁾	Al 31 de diciembre de 2024 Reformulado ⁽¹⁾
Provisiones de gastos	\$ 266,782	\$ 72,855	\$ 3,269	\$ 342,906
Pérdidas fiscales por amortizar	181,966	408,764	-	590,730
Anticipos de clientes	509,226	447,422	-	956,648
Pasivo por arrendamiento	27,678	(4,687)	-	22,991
Participación de los trabajadores en las utilidades	27,253	(19,908)	-	7,345
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	19,553	(19,304)	-	249
Intereses pendientes de deducir	-	168,399	-	168,399
Impuestos diferidos activos	1,032,458	1,053,541	3,269	2,089,268
Inmuebles, mobiliario y equipo	(295,712)	(774,146)	(303,530)	(1,373,388)
Derechos de uso	(29,617)	5,646	-	(23,971)
Instrumentos financieros derivados	(47,396)	(5,168)	9,858	(42,706)
Pagos anticipados	(27,859)	(1,462)	(3,237)	(32,558)
Gastos preoperativos y de financiamiento	(17,988)	(27,139)	-	(45,127)
Inventario inmobiliario	(107,206)	(280,951)	-	(388,157)
Impuestos diferidos pasivos	(525,778)	(1,083,220)	(296,909)	(1,905,907)
Impuestos diferidos activos - Neto	\$ 506,680	\$ (29,679)	\$ (293,640)	\$ 183,361

(1) El detalle de la reformulación retrospectiva por aplicación de la Norma NIIF 3, se muestra en la nota 1a II b).

Al 31 de diciembre de 2025, RLH y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales por un total de \$5,550,178 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2016	57,021	2026
2017	113,633	2027
2018	1,387,147	2028
2019	6,746	2029
2020	705,382	2030
2021	568,206	2031
2022	237,779	2032
2023	1,172,379	2033
2024	1,043,051	2034
2025	258,834	2035
	<u>\$ 5,550,178</u>	

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

A continuación se muestra las pérdidas fiscales por las que no se ha reconocido ningún activo por impuesto diferido:

Reserva de pérdidas fiscales

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Pérdidas fiscales no utilizadas por las que no se ha reconocido ningún activo por impuesto sobre la renta diferido	\$2,466,893	\$4,745,510
Beneficio fiscal potencial de 30%	740,068	1,423,653

Las pérdidas fiscales no utilizadas han sido incurridas por aquellas subsidiarias que no es probable que generen ingresos gravables en el futuro previsible y pueden acumularse indefinidamente.

Nota 30 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):

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

En 2025 RLH a través de sus subsidiarias determinó una PTU de \$36,705 y (\$27,191 en 2024), la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación. La base gravable de PTU difiere del resultado contable, debido principalmente a las diferencias en el tiempo en que algunas partidas se acumulan o deducen para efectos contables y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

Nota 31 - Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, RLH y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales ha reconocido una provisión de \$7,688 y \$7,688, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones. Véase Nota 16.

b. Compromisos.

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo si, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se ha reconocido un pasivo contingente por las ventas que si cumplen estas condiciones por \$158,086 y \$206,214, respectivamente, la cual se presenta en el rubro de provisiones a corto plazo por \$65,673, \$46,876 y otras cuentas por pagar a largo plazo por \$92,413 y \$159,338. Asimismo, la Entidad tenía un pasivo contingente no registrado al 31 de diciembre de 2024 por \$25,419 que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y sólo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

monto de la obligación final aún tiene que ser confirmada por la ocurrencia de uno más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad.

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

La Entidad tenía celebrados contratos de servicios con terceros para el desarrollo de eventos en sus instalaciones del Campo de Golf El Camaleón en Mayakoba en 2024, 2025 y 2026. Al 31 de diciembre de 2024, los compromisos ascendían a Dls 7,000, correspondientes a importes contractuales por servicios a recibirse en ejercicios posteriores. No obstante, a la fecha de emisión de los estados financieros, dichos eventos no se realizaron, ya que los contratos correspondientes fueron terminados; en consecuencia de dicha terminación no se generó penalidades por lo que la Entidad no mantiene compromisos pendientes relacionados con dichos contratos.

Nota 32 - Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida:

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

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

Acciones ordinarias exhibidas y no exhibidas

Las acciones ordinarias suscritas pagadas tienen derecho a participar en dividendos en proporción al monto pagado en relación con el precio de emisión. En esa medida, se han reconocido como equivalentes de acciones ordinarias en la determinación de la utilidad por acción básica. Las acciones ordinarias suscritas no exhibidas que no confieren derechos patrimoniales/económicos no se consideran en circulación para efectos de la utilidad (pérdida) por acción básica hasta su exhibición.

Para la utilidad (pérdida) por acción diluida, las acciones suscritas no exhibidas se tratan como el equivalente a opciones. En consecuencia, dichas acciones se incluyen únicamente cuando sean potencialmente dilutivas. En caso de que el precio promedio de mercado de la acción ordinaria de la Entidad durante el periodo exceda el precio de suscripción, se consideran dilutivas y se incluyen en el cálculo de la utilidad (pérdida) por acción diluida. En caso contrario, se consideran antidilutivas y no se incluyen.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Utilidad por acción básica y diluida:		
Utilidad neta del año atribuible a la participación controladora	\$ 484,815	\$ 569,399
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,189,649,343	1,115,918,526
Utilidad por acción básica y diluida	\$.41	\$.51 ^t

Las 129,060,342 acciones suscritas no exhibidas el 12 junio de 2025 mencionadas en la Nota 23 no confieren derechos patrimoniales ni económicos hasta que sean efectivamente exhibidas; por lo tanto, no se consideran acciones ordinarias en circulación para efectos de utilidad por acción básica.

Para efectos de la utilidad por acción diluida, dichas acciones se tratan como el equivalente a opciones y se incluyen únicamente cuando resulten dilutivas. El precio de suscripción por las acciones suscritas no exhibidas ascendió a \$16.50 siendo mayor que el precio promedio de mercado de la acción ordinaria de la Entidad desde la fecha de suscripción de las acciones hasta al 31 de diciembre de 2025 que ascendió a \$16.31; en consecuencia, estas acciones se consideran antidilutivas y no se incluyeron en el cálculo de la utilidad por acción diluida.

Nota 33 - Información por segmentos:

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

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

Segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros

La Entidad opera con 1 hotel en Ciudad de México (Four Seasons), 4 hoteles en Quintana Roo dentro de un complejo denominado Mayakoba (Rosewood, Banyan Tree, Fairmont y Andaz) y un campo de Golf (El Camaleón), 2 hoteles en Nayarit dentro del complejo denominado Mandarin (One & Only y Rosewood) y un campo golf, 1 hotel en los Cabos, Baja California (Hotel Park Hyatt Los Cabos en fase de construcción en 2024), 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 Rosewood en los que tiene disponible para la venta 1 lote. En el caso del complejo de Mandarin tiene residencias operadas con la marca del Hotel One & Only en los que tiene disponible

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

para la venta 51 lotes. Los ingresos por este segmento se presentan como ingresos por venta de residencias.

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

	Hotelero		Residencial		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ingresos netos	\$ 7,219,185	\$ 7,294,936	\$ 721,631	\$ 455,803	\$ 7,940,816	\$ 7,750,739
Costos y gastos	(6,880,690)	(6,464,811)	(713,748)	(515,546)	(7,594,438)	(6,980,357)
Utilidad de operación	338,495	830,125	7,883	(59,743)	346,378	770,382
EBITDA	\$ 1,181,639	\$ 1,459,225	\$ 7,883	\$ (59,743)	\$ 1,189,522	\$ 1,399,482

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

Nota 34 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2026, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.