RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados
(no auditados)
30 de septiembre de 2026

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

Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados
(no auditados) 30 de septiembre de 2026

Índice

Contenido	Página
Estados financieros consolidados intermedios condensados (no auditados):	
Estados consolidados intermedios condensados de situación financiera	1
Estados consolidados intermedios condensados de resultado integral	2
Estados consolidados intermedios condensados de cambios en el capital contable	3
Estados consolidados intermedios condensados de flujos de efectivo	4
Notas sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados	5 a 41

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

Estados Consolidados Intermedios Condensados de Situación Financiera
Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

Miles de pesos mexicanos

	30 de septiembre de 2026 (no auditados)	31 de diciembre de 2025
ACTIVOS		
ACTIVOS CIRCULANTES:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	$ 1,126,580	$ 2,021,343
Clientes y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	1,812,131	1,892,027
Partes relacionadas (Nota 15)	71,904	44,649
Inventarios	144,443	133,373
Inventarios inmobiliarios (Nota 8)	1,101,294	1,384,920
Pagos anticipados	269,612	319,759
Suma el activo circulante	4,525,964	5,796,071
ACTIVOS NO CIRCULANTES:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 7)	25,549,609	25,295,949
Activos por derecho de uso (Nota 7)	160,801	170,556
Inventarios inmobiliarios (Nota 8)	1,151,957	1,088,437
Activos intangibles (Nota 7)	465,517	500,138
Cuenta por cobrar a largo plazo (Nota 6)	45,106	33,303
Crédito mercantil (Nota 7)	183,141	184,400
Partes relacionadas (Nota 15)	53,426	62,589
Inversión en acciones en asociadas (Nota 10)	4,461,665	4,510,013
Impuestos diferidos	2,650,938	2,287,448
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	204,224	5,975
Suma el activo no circulante	34,926,384	34,138,808
Total activo	$ 39,452,348	$ 39,934,879
Pasivo y capital contable		
PASIVO A CORTO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 11)	$ 960,741	$ 428,057
Proveedores	623,865	543,966
Anticipos de clientes (Nota 12)	2,044,373	1,870,761
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 13)	878,928	1,067,736
Pasivo por arrendamiento	62,646	75,325
Beneficios a los empleados	267,707	259,950
Comisión por venta de residencias (Nota 23)	59,037	65,673
Provisiones	473,594	536,849
Partes relacionadas (Nota 15)	21,513	435,133
Impuesto sobre la renta por pagar	3,435	51,038
Suma el pasivo a corto plazo	5,395,839	5,334,488
PASIVO A LARGO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 11)	16,064,918	15,871,736
Impuestos diferidos	1,189,848	1,300,850
Beneficios a los empleados	36,059	33,452
Comisión por venta de residencias (Nota 23)	63,520	92,413
Pasivos por adquisición de negocios medidos a valor razonable (Nota 16)	175,774	174,528
Partes relacionadas (Nota 15)	595,003	555,863
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	9,526
Pasivo por arrendamiento	96,832	92,333
Suma el pasivo a largo plazo	18,221,954	18,130,701
Suma el pasivo	23,617,793	23,465,189
CAPITAL CONTABLE:		
Capital social (Nota 17)	8,331,796	8,331,796
Prima en suscripción de acciones	8,742,674	8,742,674
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)
Otras reservas de capital	156,499	34,297
Déficit	(1,757,345)	(877,454)
Participación controladora	15,330,683	16,088,372
Participación no controladora	503,872	381,318
Suma el capital contable	15,834,555	16,469,690
Total pasivo y capital contable	$ 39,452,348	$ 39,934,879

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

Sr. Luis Durán Luján
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados Intermedios Condensados de Resultado Integral

Miles de pesos mexicanos

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de		Periodo de tres meses del 1 de julio al 30 de septiembre de	
	2026 (no auditados)	2025 (no auditados)	2026 (no auditados)	2025 (no auditados)
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	$ 2,562,187	$ 2,894,370	$ 542,232	$ 454,102
Ingresos por alimentos y bebidas	1,589,557	1,612,092	356,875	292,599
Ingresos por servicios de campo de golf	94,233	108,026	16,096	19,942
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	151,743	171,705	37,084	34,453
Otros ingresos hoteleros	434,888	561,205	105,021	108,294
Ingresos por venta de residencias	424,188	412,079	126,288	240,630
	5,256,796	5,759,477	1,183,596	1,150,020
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(820,775)	(885,691)	(200,085)	(186,461)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(980,410)	(929,166)	(253,109)	(216,248)
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(61,896)	(56,735)	(10,997)	(11,568)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(76,553)	(69,899)	(21,168)	(18,524)
Otros costos hoteleros	(223,067)	(249,236)	(69,425)	(62,507)
Costos por venta de residencias	(493,182)	(354,533)	(153,546)	(218,953)
Gastos administrativos y operativos (Nota 21)	(948,419)	(822,896)	(273,020)	(249,287)
Depreciación y amortización (Nota 7)	(921,820)	(603,640)	(329,772)	(271,017)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(100,882)	(77,255)	(31,407)	(23,504)
Gastos de venta y mercadotecnia (Nota 22)	(421,554)	(466,250)	(125,710)	(112,556)
Gastos de mantenimiento	(295,705)	(249,685)	(96,117)	(78,039)
Electricidad, gas y agua	(225,019)	(163,729)	(74,288)	(50,590)
Honorarios de operación	(209,013)	(282,107)	(33,164)	(28,559)
Seguros	(130,982)	(109,245)	(44,767)	(40,937)
Predial	(24,910)	(23,577)	(8,026)	(5,409)
Gastos corporativos (Nota 20)	(181,209)	(163,648)	(54,585)	(52,103)
	(6,115,396)	(5,507,292)	(1,779,186)	(1,626,262)
Otros ingresos - Neto	106,672	20,217	88,669	4,772
(Pérdida) utilidad de operación	(751,928)	272,402	(506,921)	(471,470)
Costo financiero	(749,602)	(721,508)	(273,248)	(235,965)
Ingreso financiero	35,224	85,433	11,000	39,168
Pérdida cambiaria	(150,557)	(148,189)	(63,501)	(52,071)
Utilidad cambiaria	153,401	575,990	43,207	137,435
Costo financiero - neto	(711,534)	(208,274)	(282,542)	(111,433)
Participación por inversión en asociadas (Nota 10)	(41,706)	(11,413)	(80,922)	(11,413)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(1,505,168)	52,715	(870,385)	(594,316)
Impuestos a la utilidad (Nota 19)	506,119	54,681	366,256	(201,489)
(Pérdida) utilidad neta del periodo	(999,049)	107,396	(504,129)	(795,805)
Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(10,757)	(183,593)	68,726	(46,286)
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad (Nota 14)	144,807	(87,869)	82,611	(5,210)
Participación en asociadas (Nota 10)	(6,642)	-	(15,833)	-
	127,408	(271,462)	135,504	(51,496)
Resultado integral del periodo	$ (871,641)	$ (164,066)	$ (368,625)	$ (847,301)
(Pérdida) utilidad neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	$ (879,891)	$ 206,871	(447,348)	(754,672)
Participación no controladora	(119,158)	(99,475)	(56,781)	(41,133)
(Pérdida) utilidad neta del periodo	$ (999,049)	$ 107,396	$ (504,129)	$ (795,805)
Resultado integral neto del periodo atribuible a:				
Participación controladora	$ (757,689)	$ (43,429)	(313,568)	(800,199)
Participación no controladora	(113,952)	(120,637)	(55,057)	(47,102)
Resultado integral del periodo	$ (871,641)	$ (164,066)	$ (368,625)	$ (847,301)
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida (Nota 24)	$ (.70)	$ .17	$ (.34)	$ (.60)

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

Sr. Luis Durán Luján
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados Intermedios Condensados de Cambios en el Capital Contable

Miles de pesos mexicanos

	Capital social (Nota 17)	Prima en suscripción de acciones	Otras cuentas de capital (Nota 17)	Otras reservas de capital	Déficit	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2025	$ 7,443,177	$ 7,433,057	$ (142,941)	$ 360,262	$ (1,362,269)	$ 13,731,286	$ 431,836	$ 14,163,122
Aumento del capital social (Nota 17)	888,620	1,309,617	-	-	-	2,198,237	-	2,198,237
Aumento del capital social de la parte no controladora (Nota 1b)	-	-	-	-	-	-	101,168	101,168
Resultado integral:								
Utilidad neta del periodo	-	-	-	-	206,871	206,871	(99,475)	107,396
Otros resultados integrales	-	-	-	(250,300)	-	(250,300)	(21,162)	(271,462)
Total resultado integral	-	-	-	(250,300)	206,871	(43,429)	(120,637)	(164,066)
Saldos al 30 de septiembre de 2025 (no auditados)	8,331,797	8,742,674	(142,941)	109,962	(1,155,398)	15,886,094	412,367	16,298,461
Saldos al 1 de enero de 2026	8,331,796	8,742,674	(142,941)	34,297	(877,454)	16,088,372	381,318	16,469,690
Aumento del capital social de la parte no controladora (Nota 1b)	-	-	-	-	-	-	236,506	236,506
Resultado integral:								
Pérdida neta del periodo	-	-	-	-	(879,891)	(879,891)	(119,158)	(999,049)
Otros resultados integrales	-	-	-	122,202	-	122,202	5,206	127,408
Total resultado integral	-	-	-	122,202	(879,891)	(757,689)	(113,952)	(871,641)
Saldos al 30 de septiembre de 2026 (no auditados)	$ 8,331,796	$ 8,742,674	$ (142,941)	$ 156,499	$ (1,757,345)	$ 15,330,683	$ 503,872	$ 15,834,555

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

Sr. Luis Durán Luján
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados Consolidados Intermedios Condensados de Flujos de Efectivo

Miles de pesos mexicanos

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026 (no auditados)	2025 (no auditados)
Actividades de operación		
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ (1,505,168)	$ 52,715
Ajustes por:		
Depreciación y amortización (Nota 7)	921,820	603,640
Intereses a favor	(35,224)	(85,433)
Intereses a cargo	749,602	721,508
Método de participación en asociada (Nota 10)	41,706	11,413
Costo por baja de inmuebles, mobiliario y equipo e intangibles (Nota 7)	12,027	51,136
(Abono) cargo a la cuenta de inventario inmobiliario	-	55,653
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar (Nota 6)	(344)	(3,520)
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	29,576	20,974
Fluctuación cambiaria no realizada	(49,496)	(603,212)
Subtotal	164,499	824,874
Disminución (aumento):		
Clientes y otras cuentas por cobrar	72,776	(124,776)
Pagos anticipados	35,917	(134,153)
Inventarios	(11,070)	(9,990)
Inventarios inmobiliarios	220,106	111,183
Aumento (disminución):		
Proveedores	79,899	22,686
Provisiones	(96,155)	(41,103)
Anticipos de clientes	173,612	10,190
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(209,260)	(545,671)
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	3,973	(41,815)
Pagos de beneficios a los empleados	-	(62,481)
Impuestos a la utilidad pagados	(54,965)	(50,856)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	379,332	(41,912)
Actividades de inversión		
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo (Nota 7)	(1,050,732)	(2,548,262)
Adquisición de negocios (Nota 15)	-	(1,129,684)
Inversión en asociadas (Nota 1a y 10)	(409,225)	(3,483,414)
Adquisición de intangibles (Nota 7)	(1,349)	(103,926)
Cobro del activo disponible para la venta (Nota 9)	-	826,513
Intereses cobrados	30,740	85,433
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(1,430,566)	(6,353,340)
Actividades de financiamiento		
Aumento de capital de la participación no controladora (Nota 1b)	236,506	101,168
Intereses pagados	(813,321)	(692,922)
Aumento de capital social (Nota 17)	-	888,620
Aumento de prima en suscripción de acciones (Nota 17)	-	1,309,617
Obtención de préstamos bancarios (Nota 18)	1,214,297	3,069,747
Beneficio por terminación de cobertura (Nota 14)	-	35,182
Pago de préstamos bancarios (Nota 18)	(377,562)	(1,191,003)
Arrendamientos pagados	(73,873)	(68,449)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	186,047	3,451,960
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo	(865,187)	(2,943,292)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	2,021,343	5,318,220
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(29,576)	(20,974)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	$ 1,126,580	$ 2,353,954

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

Sr. Luis Durán Luján
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:

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

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

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

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es Paseo de la Reforma 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.

- 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 en 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 en efectivo	$ 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 de las cuales su dueño es CDS, dichos flujos fueron liquidados el 14 de agosto de 2026 por Dls. 10,000 y el 1 de septiembre de 2026 por Dls. 14,000, se encontraba presentado dentro de los estados financieros consolidados como cuentas por pagar a partes relacionadas a corto plazo.

Pago diferido:

- Un pago diferido por Dls.20,000, equivalente a $367,784 fue pagado 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 será atestiguado 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 10. 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 en activos intangibles, inmuebles, mobiliario y equipo, así como cualquier ajuste por diferencias en marcos contables, según la IAS 28. Véase en Nota 10.

b. Aumentos de capital en participaciones minoritarias

Durante el ejercicio 2026, el 23 de enero, 27 de febrero, 17 de abril, 25 de septiembre y 30 de septiembre se realizaron aumentos de capital en la participación no controladora de Hotel Hoyo en Uno S. de R. L de C. V. por $87,260, $51,769, $48,334, $42,007 y $7,136 respectivamente, ascendiendo a un total de $236,506.

Durante el ejercicio 2025, el 15 de enero y el 7 de marzo, 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 d. de esta nota. No obstante, estos aumentos no representan un cambio de participación en la parte no controladora.

c. Préstamos bancarios

I. Refinanciamientos 2026.

El 28 de agosto de 2026, RLH Properties, S. A. B. de C. V. celebró, como acreditada, un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con Banco del Bajío, S. A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante, hasta por la cantidad de $500,000. El crédito será destinado a capital de trabajo y tiene un vencimiento inicial del 28 de julio de 2031, con opción de extensión de 5 años. El crédito se encuentra garantizado, entre otros, mediante hipoteca especial y expresa en primer lugar y grado sobre ciertos bienes inmuebles propiedad de Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V., quien comparece como garante hipotecaria y obligada solidaria. Véase Nota 11.

El 29 de julio de 2026, la Entidad, a través de su subsidiaria Golf de Mayakoba, S. A. de C. V. celebró, como acreditada, un contrato de crédito simple en dólares con Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante, hasta por la cantidad de Dls. 10,000. El crédito será destinado a usos corporativos generales, capital de trabajo y al pago de la comisión por estructuración del crédito, y tiene una vigencia de doce meses contados a partir de la fecha de firma del contrato. RLH Properties, S. A. B. de C. V. comparece en dicho contrato como obligado solidario y avalista de los pagarés correspondientes. Véase Nota 11.

El 12 de marzo de 2026 RLH Properties, S. A. B. de C. V. celebró, como acreditada, un contrato de crédito simple con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como acreditante, hasta por la cantidad de $500,000. El crédito se encuentra garantizado, entre otros, con bienes inmuebles propiedad de la Entidad y de su subsidiaria, Mandarina III, S. de R. L. de C. V. Véase Nota 11.

II. 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 Inbursa 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 Mandarina, (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 11.

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 contrató un nuevo swap de tasa de interés. Véase Nota 11.

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 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 11.

d. Otras transacciones importantes:

I. Cierre y reapertura del Hotel Alila Mayakoba

El 24 de enero de 2025, la Entidad hizo público que la propiedad "Andaz Mayakoba Resort Riviera Maya" se sometió 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. 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.

El 12 de febrero de 2026 se llevó a cabo una reapertura parcial bajo la nueva marca y durante el segundo trimestre de 2026 la propiedad se encontró operando al 100%. Debido al cambio de marca de la propiedad, el 20 de mayo de 2025 se firmó un nuevo contrato de operación con una duración de 20 años a partir del inicio de operaciones de "Alila" con Hyatt of México, S. A. de C. V. Dicho contrato conserva condiciones similares al anterior; únicamente existen cambios en relación con los honorarios de operación y reserva de reemplazo.

II. Apertura Hotel Park Hyatt Los Cabos

El Hotel Park Hyatt Los Cabos con la categoría de “ultra lujo” (*ultra luxury*) tuvo apertura parcial el 3 de diciembre de 2025, cuenta con 83 cuartos en operación y mantiene 80 cuartos adicionales en construcción, los cuales durante septiembre 2026 fueron finalizados, por lo que tendrá una capacidad instalada de 163 habitaciones (incluyendo 90 suites).

Nota 2 - Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026 y 2025, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales han sido preparados de acuerdo 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).

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.

La Administración de la Entidad considera que a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios condensados, los activos continúan reflejando su valor apropiado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera y no requiere reconocer ningún deterioro excepto por la situación mencionada en la Nota 23 que la Administración continúa evaluando.

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

La preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados 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.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Nota 3 - Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

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

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La 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.), con respecto a la moneda funcional de cada una de sus subsidiarias. El riesgo cambiario surge por operaciones comerciales futuras en moneda extranjera y por la existencia de activos y pasivos en moneda extranjera y por inversiones netas en operaciones extranjeras.

La Dirección de Finanzas ha establecido una política que requiere que las subsidiarias de RLH administren el riesgo por tipo de cambio respecto de su moneda funcional. Las compañías de RLH deben cubrir su exposición al riesgo por tipo de cambio a través de la Tesorería del RLH a cargo de

la Dirección Financiera. Para administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras y activos y pasivos reconocidos, las entidades de RLH pueden utilizar diversos instrumentos negociados a través de la Tesorería de RLH. El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad.

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

La moneda funcional de la Entidad es el peso mexicano y algunas de sus subsidiarias su moneda funcional es el dólar estadounidense. Derivado del análisis cuantitativo y cualitativo efectuado con base en las condiciones observadas durante el primer trimestre de 2026, la Administración concluyó que, a partir del 1 de enero de 2026, la moneda funcional de Koen Properties, S. de R. L. de C. V. (Hotel Park Hyatt Los Cabos) e Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. (Hotel Four Seasons Ciudad de México) cambió de peso mexicano a dólar estadounidense. La moneda de presentación de los estados financieros es el peso mexicano.

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 $50,196 y $123,030 por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente.

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

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Activos	Dls. 6,902	Dls. 15,571
Pasivos	(63,172)	(239,092)
Posición neta	Dls. (56,270)	Dls. (223,521)

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de autorización de los estados financieros, se muestran a continuación:

	29 de octubre de 2026	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Dólar estadounidense	$18.65	$17.84	$17.97

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.

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 RLH Properties, S. A. B. de C. V., Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V., Koen Properties, S. de R. L. de C. V., Canalán Resorts S. de R. L. de C. V. y Golf de Mayakoba, S. A. de C. V. (Véase Nota 11), 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.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Cartera vigente	$ 410,623	$ 354,020
Cartera más de un año[1]	45,106	33,303
Pérdida por deterioro de clientes[2]	(1,736)	(2,080)
Total clientes	$ 453,993	$ 385,243

[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 la subsidiaria Mayakoba Thai, S. A. de C. V.

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

La pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año o en aquellos casos en los que se identificó un riesgo específico de recuperación de la cartera, los movimientos de dicha partida se detallan en la Nota 6.

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

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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., Institución de Banca Múltiple, (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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y más de cinco años	Total
Al 30 de septiembre de 2026					
Préstamos bancarios	$ 138,637	$ 822,825	$ 943,543	$ 15,256,164	$ 17,161,169
Proveedores	623,865	-	-	-	623,865
Intereses sobre préstamos	294,634	854,575	1,083,763	2,157,443	4,390,415
Partes relacionadas	21,513	-	342,553	347,905	711,971
Cuentas por pagar y gastos acumulados	794,440	29,813	-	-	824,253
Otras cuentas por pagar	-	-	-	231,937	231,937
Arrendamientos	21,175	42,349	84,699	15,968	164,191
	$ 1,894,264	$ 1,749,562	$ 2,454,558	$ 18,009,417	$ 24,107,801
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	173,254	-	-	1,143,061
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
	$ 2,348,444	$ 1,398,018	$ 2,201,892	$ 18,774,332	$ 24,722,686

Administración de capital

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

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

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

Durante 2026 y 2025 RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

Estimación del valor razonable

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

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

A continuación se muestra el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

2026	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 204,224	$ -	$ 204,224
Partes relacionadas a largo plazo	-	53,426	-	53,426
Total	$ -	$ 257,650	$ -	$ 257,650
Pasivos				
Pasivos por adquisición de negocios	$ -	$ -	$ 175,774	$ 175,774
Partes relacionadas a largo plazo	-	-	595,003	595,003
Total	$ -	$ -	$ 770,777	$ 770,777

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
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 9,526	$ -	$ 9,526
Pasivos por adquisición de negocios	-	-	174,528	174,528
Partes relacionadas a largo plazo	-	-	555,863	555,863
Total	$ -	$ 9,526	$ 730,391	$ 739,917

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 30 de septiembre de 2026 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2025 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 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.

Partes relacionadas y pasivos por adquisición de negocios

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 16 y 1a, respectivamente, 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.

iv. Riesgo de cambio climático

Los procesos de gestión de riesgos de la Entidad 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 30 de septiembre de 2026 y 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 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 cuales 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 las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

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

Cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

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

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Depósitos bancarios[1]	$ 838,424	$ 1,650,966
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	102,715	274,983
Efectivo para servicio de la deuda[2]	185,441	95,394
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$ 1,126,580	$ 2,021,343

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 11, 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.

   El 8 de septiembre de 2026, los acreedores del crédito sindical con garantía hipotecaria que incluye a Four Seasons Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba otorgaron una dispensa temporal, aplicable del periodo de junio a diciembre de 2026, respecto de la obligación de mantener y/o reconstituir la reserva de servicio de la deuda, sin que ello constituya un incumplimiento del contrato de crédito. La dispensa está sujeta a que los recursos liberados permanezcan dentro del portafolio financiado, se destinen exclusivamente a la operación de los hoteles y no se decreten dividendos o distribuciones hasta que la reserva sea restituida.

Nota 6 - Clientes y otras cuentas por cobrar:

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

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Clientes	$ 410,623	$ 354,020
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(1,736)	(2,080)
Clientes - Neto	408,887	351,940
Impuesto al valor agregado por recuperar	863,932	851,077
Impuesto sobre la renta por recuperar	260,107	369,251
Impuesto al valor agregado acreditable	164,034	238,183
Otras cuentas por cobrar	115,171	81,576
Total	$ 1,812,131	$ 1,892,027
Cuentas por cobrar a largo plazo	$ 45,106	$ 33,303

El valor razonable de clientes y documentos por cobrar al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es similar a su valor en libros.

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

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Al inicio del año	$ 2,080	$ 4,966
Disminución de la provisión	(344)	(2,886)
Al final del periodo	$ 1,736	$ 2,080

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

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 30 de septiembre de 2026, se muestran a continuación:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos[1]	Activos por derecho de uso	Crédito mercantil[2]
Saldos al 1 de enero de 2026	$ 25,295,949	$ 500,138	$ 170,556	$ 184,400
Inversiones en construcciones en proceso	904,573	-	-	-
Intereses bancarios capitalizados	121,147	-	-	-
Adquisiciones	146,159	1,349	61,870	-
Bajas	(10,111)	-	(1,916)	-
Efectos de conversión	(88,754)	(3,213)	-	(1,259)
Depreciación y amortización del periodo	(819,354)	(32,757)	(69,709)	-
Saldos al 30 de septiembre de 2026	$ 25,549,609	$ 465,517	$ 160,801	$ 183,141

[1] Se integra principalmente por los contratos de operación de los hoteles y las marcas generadas por asignación de valor razonable en las adquisiciones de negocios, dichos activos son de vida definida.

[2] 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, los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Park Hyatt Los Cabos se les determinó un crédito mercantil.

Nota 8 – Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Terrenos en desarrollo	$ 381,238	$ 465,505
Obras en proceso	720,056	919,415
Terrenos para desarrollar	1,151,957	1,088,437
	2,253,251	2,473,357
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	(1,101,294)	(1,384,920)
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	$ 1,151,957	$ 1,088,437

El rubro de terrenos en desarrollo corresponde al valor del terreno donde se están llevando las construcciones de villas y las obras en proceso son todos los costos de mejoramiento y acondicionamiento, costos de mano de obra, materiales, entre otros. Adicionalmente se tiene el compromiso de pagar una comisión de venta de ciertas unidades privativas si se cumplen ciertas condiciones lo cual se registra en los terrenos en desarrollo y para desarrollar. Véase Nota 23b.

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.

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

Nota 9 – Activo disponible para la venta:

Como parte de la adquisición de negocios de Koen Properties S. de R. L. de C. V. en el ejercicio 2024, la Entidad adquirió terrenos destinados al desarrollo de residencias, mismos que no retuvo y 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". Estos activos estuvieron valuados al precio acordado en los contratos de promesa de venta menos los costos estimados para cerrar dicha operación.

En los acuerdos de venta de estos activos, el comprador asumirá las obligaciones existentes en materia del negocio residencial ya en proceso, que incluye la recepción de anticipos para desarrollo de residencias, así como pagos efectuados a contratistas para el mismo propósito.

Desde la fecha de adquisición hasta la fecha de venta, 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	1,669,508
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	(826,421)
Total de pasivos disponible para la venta	(826,421)
Total activos disponible para la venta	$ 942,331

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

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. Los cobros realizados al 30 de septiembre de 2026 ascendían a $826,513.

Nota 10 – Inversión en asociadas:

A continuación, se detalla la empresa asociada, que se considera significativa para la administración:

Entidad	País de constitución	Porcentaje de participación	Método de medición	Naturaleza de la relación	Actividad principal	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Cabo Del Sol Holdings, LLC	EE.UU.	51%[1]	Método de participación	Asociada	Administrar y realizar operaciones relacionadas con los activos y negocios ubicados dentro de desarrollo Cabo Del Sol.	4,461,665	4,510,013

[1] De las acciones clase B de la Entidad.

La tabla a continuación presenta la información financiera resumida de la empresa asociada significativa a la fecha de la operación. La información revelada refleja los importes presentados en los estados financieros de la empresa asociada relevante, y no la participación de la Entidad en dichos importes. Los importes se han modificado para reflejar los ajustes realizados por la entidad al utilizar el método de la participación, incluidos los ajustes al valor razonable y las modificaciones por diferencias en las políticas contables.

A continuación se muestra el método de participación al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

	Cabo Del Sol Holdings, LLC	
Estado de resultado integral resumido	**30 de septiembre de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
Ingresos	1,574,148	624,394
Resultado antes de impuestos	(222,640)	(294,934)
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Resultado integral total	(50,461)	81,122

Método de participación

	30 de septiembre de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Ajustes por depreciación de valor razonable, neto de impuestos	(44,340)	(20,633)
Resultado del ejercicio ajustado	(81,777)	67,804
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los resultados de la asociada	(41,706)	34,580
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los otros resultados integrales de asociada	(6,642)	(3,731)

Conciliación del valor en libros de la inversión en asociadas al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

	Cabo Del Sol Holdings, LLC	
	30 de septiembre de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Activos netos	4,759,838	4,797,275
Participación en la asociada en %	51%	51%
Participación en la asociada en pesos	2,427,517	2,446,610
Asignación del valor razonable	795,108	795,108
Ajuste por depreciación y amortización de activos a valor razonable, neto de impuestos	(33,135)	(10,522)
Efecto en conversión	(35,349)	(28,707)
Crédito mercantil	1,276,771	1,276,771
Gastos de transacción	30,753	30,753
Inversión en asociada registrada	4,461,665	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. A la fecha de estos estados financieros, 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 11 - Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

			Valor razonable		Costo amortizado	
Entidad	**Valor nominal**		**30 de septiembre de 2026**	**31 de diciembre de 2025**	**30 de septiembre de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Dls.	95,500	$ 1,788,561	$ 1,943,108	$ 1,692,871	$ 1,744,353
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	Dls.	96,784	1,805,260	1,974,565	1,715,347	1,782,150
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	Dls.	127,662	2,381,224	2,604,545	2,262,863	2,351,046
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Dls.	125,819	2,346,835	2,566,929	2,230,176	2,317,083
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Dls.	122,880	2,333,759	2,556,917	2,171,701	2,252,103
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Dls.	95,000	1,914,679	2,107,642	1,677,529	1,687,907
g. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	$	39,857	40,795	75,794	38,968	70,465
h. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	$	500,000	508,752	-	495,097	-
i. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	$	500,000	507,189	-	493,027	-
j. Koen Properties S. de R. L. de C. V.	Dls.	130,000	2,578,215	2,758,832	2,296,490	2,309,552
k. Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Dls.	100,000	1,968,859	2,129,885	1,773,898	1,785,134
l. Golf de Mayakoba, S. A. de C. V.	Dls.	10,000	180,854	-	177,692	-
					17,025,659	16,299,793
Menos - Porción a plazo menor de un año					(960,741)	(428,057)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios					$ 16,064,918	$ 15,871,736

Entidad	**Institución bancaria**	**Tipo de crédito**	**Vencimiento**	**Tasa de interés**	**Tasa de interés 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 3M + 267.5 pb	6.87%
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 3M + 247.5 pb	6.66%
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR 3M + 247.5 pb	6.66%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR 3M + 247.5 pb	6.66%
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 3M + 275 pb	7.13%
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 3M + 315 pb	7.29%
g. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S.N.C.	Crédito simple de IVA garantizado	15 de septiembre de 2028	TIIE 28 + 225 pb	10.50%
h. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	Banco Actinver, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	12 de marzo de 2029	TIIE 91 + 200 pb	9.46%
i. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	Banco del Bajío, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	28 de julio de 2031	TIIE 91 + 200 pb	9.33%
j. Koen Properties S. de R. L. de C. V.	Banco Inbursa, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	18 de diciembre de 2031	SOFR 3M + 335 pb	7.88%
k. Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Banco Inbursa, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	29 de octubre de 2032	SOFR 3M + 310 pb	7.35%
l. Golf de Mayakoba, S. A. de C. V.	Banco Sabadell, S. A.	Crédito simple	29 de julio de 2027	SOFR 3M + 220 pb	6.71%

a. Préstamo garantizado con el Hotel Four Seasons Ciudad de México.

b. Préstamo garantizado con el Hotel Fairmont Mayakoba.

c. Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mayakoba.

d. Préstamos garantizados con el Hotel Banyan Tree Mayakoba.

e. Préstamo garantizado con el Hotel One & Only Mandarina.

De acuerdo con lo que se menciona en la Nota 1c, el 12 de septiembre de 2025 la Entidad refinanció el anterior crédito simple con garantía que tenía con BBVA México, S. A. de tasa SOFR 3M + 275 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.

f. Préstamo garantizado con el Hotel Alila Mayakoba.

Tal como se menciona en la Nota 1c, el 13 de mayo de 2025 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 a partir de febrero de 2029. 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 segunda disposición se realizó el 20 de marzo de 2026 por $39,857 con una tasa de interés del 9.29%. El 11 de marzo de 2026 se liquidó la primera disposición. La tasa de interés se pactará previo a cada disposición del crédito, en convenio distinto al contrato de crédito, sujeta a condiciones de mercado. El plazo inicial es el 15 de septiembre de 2028 y con posibilidad de extenderlo al vencimiento del crédito senior, por lo que, la fecha de vencimiento máxima es el 19 de mayo de 2037.

h. Préstamo garantizado RLH Properties y Mandarina III.

El 1 de noviembre de 2021, RLH Properties, S. A. B. de C. V. y Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V. contrataron una línea de crédito hasta por un monto de Dls. 60,000, el cual tenía como finalidad financiar la construcción del Hotel Rosewood Mandarina. Dicho crédito fue liquidado el 29 de

octubre de 2025 con el nuevo crédito protocolizado por Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V. mencionado en la Nota 1c.

De acuerdo con lo que se menciona en la Nota 1c, el 12 de marzo de 2026 la Entidad obtuvo un crédito simple con garantía con Banco Actinver, S. A. por $500,000 a una tasa de interés de TIIE 91 + 225 puntos base durante el primer trimestre de celebración del contrato, a partir del segundo trimestre serán 200 puntos base, se recibió la disposición a la fecha de celebración del contrato y tiene una fecha de vencimiento del 12 de marzo de 2029. El crédito se encuentra garantizado, entre otros, con bienes inmuebles propiedad de la Entidad y de su subsidiaria, Mandarina III, S. de R. L. de C. V.

i. Préstamo garantizado RLH Properties y Mandarina Actividades.

De acuerdo con lo que se menciona en la Nota 1c, el 28 de agosto de 2026 la Entidad obtuvo un crédito simple con garantía con Banco del Bajío, S. A. por $500,000 a una tasa de interés de TIIE 91 + 200 puntos base. La primera disposición fue el 31 de agosto de 2026 por $400,000 y la segunda disposición el 11 de septiembre de 2026 por $100,000, tiene una fecha de vencimiento del 28 de julio de 2031 con opción de extensión de 5 años. El crédito se encuentra garantizado, entre otros, con bienes inmuebles propiedad de la Entidad y de su subsidiaria, Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V.

j. Préstamo garantizado con el Hotel Park Hyatt Los Cabos

k. Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mandarina

De acuerdo con lo mencionado en la Nota 1c, el 29 de octubre de 2025 Canalán Resorts, 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 Mandarina.

l. Crédito simple con Golf de Mayakoba

De acuerdo con lo que se menciona en la Nota 1c, el 29 de julio de 2026 la Entidad obtuvo un crédito simple con garantía con Banco Sabadell, S. A. por Dls. 10,000 a una tasa de interés de SOFR 3M + 220 puntos base, la fecha de disposición de la totalidad del crédito fue el 30 de julio de 2026 y tiene una fecha de vencimiento del 29 de julio de 2027.

Renegociación y refinanciamiento de las deudas

La Administración concluyó que las operaciones de refinanciación mencionadas en la Nota 1c 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 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 en el estado consolidado de resultados integrales.

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 la Entidad y sus subsidiarias se encuentran obligadas a cumplir de forma anual son el índice denominado 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. (únicamente semestral para Golf de Mayakoba)
- Entregar presupuestos anuales de cada hotel. (excepto Golf de Mayakoba y RLH Properties).
- Mantener designado a un auditor toda la vida del crédito. (excepto Golf de Mayakoba)
- Preparar y entregar estados financieros internos de manera trimestral y anual. (únicamente semestral y anual para Golf de Mayakoba)
- Preparar y entregar estados financieros anuales auditados. (excepto Golf de Mayakoba)
- Obtener y mantener permisos y licencias, así como autorización gubernamental para la operación de las diversas entidades sujetas a crédito.
- Mantener contratadas pólizas de seguros sobre los activos fijos. (excepto Golf de Mayakoba)
- 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. (excepto en Golf de Mayakoba y RLH Properties).

- 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, Rosewood Mandarina, Golf de Mayakoba y RLH Properties), véase Nota 14.

- 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 e índice de Loan to Value (excepto en Park Hyatt Los Cabos, Rosewood Mandarina, Golf de Mayakoba y RLH Properties).

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 financiadas por la acreditante o que hayan sido pagadas o solicitadas al 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 o penalización de 5 pb en la tasa de interés fija de 270 pb para Four Seasons Ciudad de México y de 250 pb para el resto de los hoteles antes mencionados, se debe 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.

  El 9 de junio de 2026, se celebró un convenio modificatorio, mediante el cual se actualizaron los indicadores de desempeño sustentable que deben entregarse en el reporte de

sostenibilidad. Derivado de dicha modificación, el crédito incorpora un único indicador vinculado con la intensidad de emisiones de alcance 1 y 2 por metro cuadrado construido y se ajustó a 2.5 pb el beneficio o penalización en la tasa de interés fija.

A partir del 1 de julio de 2025 y hasta el 30 de junio 2026 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. A partir del 1 de julio de 2026 y hasta el 30 de junio de 2027 las deudas estarán aplicando el beneficio de la tasa de interés fija.

- Cumplir a nivel consolidado obligaciones financieras, que incluyen mantener 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.

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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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 12 – Anticipo de clientes:

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

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Por servicios hoteleros	$ 961,715	$ 889,941
Para compra de residencias	1,082,658	980,820
	$ 2,044,373	$ 1,870,761

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el movimiento de los anticipos de clientes para compra de residencias se muestra a continuación:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Al inicio del año	$ 980,820	$ 1,089,839
Anticipos recibidos para compra de residencias	526,026	612,612
Aplicación de anticipos por la venta de residencias	(424,188)	(721,631)
Al final del periodo	$ 1,082,658	$ 980,820

Nota 13 – Cuentas por pagar y gastos acumulados:

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

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Fondos de garantía	$ 196,223	$ 210,967
Pago diferido adquisición Koen[2]	175,440	165,060
Otras cuentas por pagar[1]	160,370	310,177
Acreedores diversos	156,346	118,684
Impuestos por pagar	74,336	136,550
Intereses bancarios por pagar	54,675	42,212
Participación de los trabajadores en las utilidades	29,813	36,705
Honorarios	27,227	38,213
Gastos acumulados	4,498	9,168
	$ 878,928	$ 1,067,736

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

[2] Se deriva de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos por Dls. 10,000 el cual se encuentra medido a valor razonable, será pagado el 11 de diciembre de 2026 conforme el contrato establecido.

Nota 14 - 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 nocional. En 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.

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 inefectividad 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.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad cuenta con los siguientes instrumentos financieros derivados:

	30 de septiembre de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Swaps de tasa de interés (a)	$ 202,041	$ (4,001)
Caps de tasa de interés (b)	2,183	450
Al final del periodo	$ 204,224	$ (3,551)

a) Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) contratados por la Entidad son mostrados a continuación:

				Tasa			Valor razonable al	
					Variable			
Entidad	**Nocional dólares**	**Fecha de Contratación**	**Vencimiento**	**Fija**	**30 de septiembre de 2026**	**31 de diciembre de 2025**	**30 de septiembre de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
Instrumentos financieros de cobertura:								
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	62,910	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	$ 39,221	$ 1,571
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	63,831	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	39,795	1,594
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V	48,392	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	30,170	1,208
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	47,750	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	29,504	1,152
Majahua Resorts S. de R.L. de C.V[1]	92,160	15-sep-25	17-sep-30	3.56%	3.86%	3.72%	63,351	(9,526)
							$ 202,041	$ (4,001)
Activos por instrumentos financieros a largo plazo							202,041	5,525
Pasivos por Instrumentos financieros a largo plazo							-	(9,526)

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es de 55% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

[1] Por consecuencia de la refinanciación del crédito que se hace mención en la Nota 11 y 1c. En septiembre 2025 se canceló y contrató 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.

Al 30 de septiembre de 2026 y 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 dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa de ejercicio	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Mayakoba Thai	31,455	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	$ 619	$ 128
Islas de Mayakoba*	31,916	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	628	129
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	24,196	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	476	98
Inalmex	23,875	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	460	95
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto					$ 2,183	$ 450

El coeficiente de cobertura de los caps es 1:1 y la tasa de cobertura es de 25% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

Cobertura de flujos de efectivo registradas en capital:

	Swaps de tasa de interés	CAPS de tasa de interés	Total de la reserva de cobertura de flujos de efectivo
Saldo al 1 de enero de 2025	$ 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
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	205,135	1,733	206,868
ISR diferido	(61,537)	(524)	(62,061)
Saldo al 30 de septiembre de 2026	$ 154,000	$ 1,656	$ 155,656

El valor razonable de los derivados de cobertura que mide los flujos netos de efectivo futuros de los swaps y caps a valor presente, al cierre del 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 dieron lugar a un (pasivo) activo y un (cargo) abono al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por $206,868 y ($130,419), respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps y caps de tasa de interés contratados por la Entidad, se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps y caps al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad a los derivados de cobertura tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base para las entidades residentes en México. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 30 de septiembre de 2026, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	**Valor razonable**	**+ 10 pb**	**- 10 pb**
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	$ 39,840	$ 43,277	$ 37,560
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	40,423	43,910	38,112
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	30,646	33,289	28,893
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	29,964	32,552	28,250
Majahua Resorts S. de R.L. de C. V.	63,351	67,753	56,566
Total	$ 204,224	$ 220,781	$ 189,381
Variación		$ 16,557	$ (14,843)
Efecto en otros resultados integrales, neto de impuestos		$ 11,590	$ (10,390)

Nota 15 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

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

	30 de septiembre de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Por cobrar a corto plazo:		
BTRS Resort y Condominios, A. C. (Afiliada)	$ 32,820	$ 14,962
Laguna Kai Hotel y Condominios, A. C. (Afiliada)	10,349	11,320
Villas Mayakoba Condominio, A. C. (Afiliada)	10,575	4,857
Tortuga Hoba, S. A. de C. V. (Afiliada)	8,754	4,270
Condominio Mayakoba, A. C. (Afiliada)	5,084	3,747
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	3,629	4,409
Otras afiliadas	675	540
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	18	544
	$ 71,904	$ 44,649

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

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	$ 53,426	$ 62,589

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.2,994 y Dls.4,011 al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los mismos que se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 6.47% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de las ventas.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Por pagar a corto plazo:		
Oakmont Corporation (Asociada)[1]	$ -	$ 431,201
Condominio Mayakoba, A. C. (Afiliada)	10,862	2,024
BTRS Resort y Condominios, A. C. (Afiliada)	5,326	-
Condominio FHP Mayakoba, A. C. (Afiliada)	3,699	805
Asociación de Condóminos Cabo del Sol, A. C. (Afiliada)	1,428	-
Condominio Maestro la Mandarina, A. C. (Afiliada)	183	-
Otras afiliadas	15	1,103
	$ 21,513	$ 435,133

[1] Corresponde a la contribución en efectivo del capital prioritario por Dls. 24,000 derivado de la adquisición de negocios de CDS que se menciona en la Nota 1a. apéndice (i), el cual fue liquidado durante 2026 y se encontraba medido a valor razonable.

Derivado de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos en el ejercicio 2024, se tuvo una cuenta por pagar por concepto de pago inicial con la afiliada GAFAPA, S. A. de C. V. El 24 de enero de 2025 se realizó el pago de dicha cuenta por pagar por Dls.55,000 equivalentes a $1,129,684.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Por pagar a largo plazo:		
Oakmont Corporation (Asociada)[1]	$ 595,003	$ 555,863

[1] Corresponde al pago contingente por Dls. 38,700 derivado de la adquisición de negocios de CDS que se menciona en la nota 1a. apéndice (i), se encuentra medido a valor razonable.

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

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	**2025**
Ingresos:		
Servicios administrativos	$ 28,960	$ 24,654
Ingresos varios	14,795	9,874
	$ 43,755	$ 34,528
Gastos:		
Servicios administrativos	(216,975)	(186,583)
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica[1]	(6,986)	(14,250)
Gastos varios	(4,455)	(10,169)
	$ (228,416)	$ (211,002)

[1] Incluye honorarios por servicios prestados a la Entidad por participación en los comités celebrados durante el ejercicio.

Nota 16 - Pasivos por adquisición de negocios medidos a valor razonable:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Pago contingente adquisición Park Hyatt Los Cabos[1]	$ 175,774	$ 174,528

[1] Derivado de la adquisición de Park Hyatt Los Cabos se pactó un pago contingente por Dls. 13,000 el cual se encuentra sujeto al cumplimiento de métricas financieras a ser evaluadas al concluir el tercer año fiscal completo de operación del Hotel Park Hyatt Los Cabos a partir de que se encuentre construido en su totalidad, y a ser liquidado a más tardar tres meses posteriores a que concluya el periodo de los 3 años. En cuanto a este pago, la Entidad realizó un análisis para determinar las probabilidades de ocurrencia y son altamente probables al 30 de septiembre de 2026, dicho pasivo se encuentra medido a valor razonable.

Nota 17 - 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%.

Lo anterior resultó 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). 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; al 30 de septiembre de 2026 no han sido pagadas.

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

Al 30 de septiembre de 2026 y 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	$ 8,331,796

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

Al 31 de diciembre de 2025	1,378,205,344
Acciones emitidas no pagadas de ejercicios anteriores [1]	(129,060,342)
Al 30 de septiembre de 2026	1,249,145,002

[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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad no mantiene acciones en tesorería.

Adicionalmente, la Entidad cuenta con acciones Serie “B” representativas de la parte variable del capital social; al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 no existen acciones Serie “B” emitidas.

Al 30 de septiembre de 2026 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)

Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 se tuvieron aumentos de capital social de la participación no controladora que no dieron lugar a una pérdida de control ni a cambios en la participación no controladora. Véase Nota 1b.

Otras cuentas y reservas de capital

El saldo de las otras cuentas de capital al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 corresponde a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por $142,941.

Nota 18 - Conciliación de la deuda:

	30 de septiembre de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Saldo al 1 de enero	$ 16,299,793	$ 15,540,397
Obtención de préstamos bancarios	1,214,297	6,235,424
Costos de transacción pagados	(14,057)	(61,891)
Pagos de préstamos	(377,562)	(3,665,019)
Amortización de costos de transacción y valuación a costo amortizado	17,697	49,131
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(114,509)	(1,798,249)
	$ 17,025,659	$ 16,299,793

Nota 19 - Impuestos a la utilidad:

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

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

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	**2025**
ISR causado	$ 3,023	$ 14,390
ISR diferido	(509,142)	(69,071)
Total	$ (506,119)	$ (54,681)

Nota 20 - Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	**2025**
Gastos de personal	$ 134,060	$ 115,441
Otros gastos corporativos recurrentes [1]	47,149	47,488
Otros gastos corporativos no recurrentes	-	719
	$ 181,209	$ 163,648

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

Nota 21 - Gastos de administración y operación:

Los gastos de administración y operación se integran a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	**2025**
Servicios administrativos	$ 344,120	$ 318,274
Cuotas condominales y de mantenimiento	148,214	168,492
Gastos de operación*	135,388	97,893
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	128,496	152,725
Gastos preoperativos	86,929	-
Honorarios	41,011	42,009
Transportación	39,429	26,459
Alimentos	24,832	2,919
Impuestos no deducibles	-	14,125
	$ 948,419	$ 822,896

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

Nota 22 - Gastos de venta y mercadotecnia:

Los gastos de venta y mercadotecnia se integran a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	**2025**
Publicidad	$ 165,707	$ 163,228
Beneficios al personal	107,983	95,654
Honorarios	56,395	46,418
Promociones	48,657	52,586
Gastos de oficina y relaciones públicas	42,444	45,169
Comisiones sobre venta	-	62,552
Otros	368	643
	$ 421,554	$ 466,250

Nota 23 – Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales y contractuales.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una provisión de $7,709 y $7,688, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones.

Al 30 de septiembre de 2026 una subsidiaria del grupo se encuentra involucrada en un juicio por la exigencia del pago de diversos conceptos contractuales derivados del periodo de construcción que asciende aproximadamente a $64,737. A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados intermedios los asesores legales consideran probable obtener una resolución favorable, estimando un riesgo bajo para la subsidiaria.

b. Compromisos.

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo si, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, se ha reconocido un pasivo estimado por las ventas que sí cumplen estas condiciones por $122,557 y $158,086, respectivamente, el cual se presenta en el rubro de provisiones a corto plazo por $59,037 y $65,673 y otras cuentas por pagar a largo plazo por $63,520 y $92,413, que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y solo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmado por la ocurrencia de uno o 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, dichos eventos no se realizaron, ya que los contratos correspondientes fueron terminados durante 2025; en consecuencia, de dicha terminación no se generaron penalidades por lo que la Entidad no mantiene compromisos pendientes relacionados con dichos contratos.

c. Siniestro en el Club de Playa Canalán y Restaurante Allora

Derivado de los fenómenos meteorológicos ocurridos durante septiembre y octubre de 2026 en el complejo Mandarina, Nayarit, el Club de Playa Canalán y el Restaurante Allora mantienen suspendidas sus operaciones desde el 5 de septiembre de 2026 debido a los daños ocasionados en sus instalaciones. Al 30 de septiembre de 2026, el valor neto en libros de los activos asociados asciende a $136,603.

Al 30 de septiembre de 2026, la temporada de huracanes continuaba activa y las condiciones meteorológicas, así como las restricciones de acceso a las instalaciones afectadas, limitaron la realización de inspecciones técnicas integrales que permitieran determinar con precisión el alcance de los daños. En consecuencia, la Administración ha identificado indicios de deterioro y se encuentra evaluando el importe recuperable de los activos afectados, considerando la información disponible al cierre y la evidencia adicional obtenida hasta la fecha de autorización de los estados financieros.

La Entidad cuenta con pólizas de seguro que contemplan coberturas por daños materiales y pérdidas consecuenciales, por lo que ha iniciado el proceso de reclamación ante la aseguradora. La evaluación de los daños y la determinación de los importes que podrían recuperarse mediante dichas coberturas continúan en proceso.

Nota 24 – Utilidad por acción:

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

La utilidad (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.

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	**2025**
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida:		
(Pérdida) utilidad neta del periodo atribuible a la participación controladora	$ (879,891)	$ 206,871
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,249,145,002	1,249,145,002
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida:	$ (.70)	$ .17

Las 129,060,342 acciones suscritas no exhibidas el 12 de junio de 2025 mencionadas en la Nota 17 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 determinar la utilidad por acción diluida, las 129,060,342 acciones suscritas no exhibidas se evalúan como instrumentos potencialmente dilutivos. El precio pendiente de exhibición asciende a $16.50 por acción, mientras que los precios promedio de mercado determinados para los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 fueron de $16.07 y $16.00, respectivamente. Debido a que dichos precios son inferiores al precio pendiente de exhibición, las acciones no generan un efecto dilutivo bajo el método de opciones y fueron excluidas del cálculo de la utilidad por acción diluida.

Nota 25 - 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 Alila) y un campo de Golf (El Camaleón), 2 hoteles en Nayarit dentro del complejo denominado Mandarina (One & Only y Rosewood) y un campo de golf, 1 hotel en Los Cabos, Baja California Sur (Hotel Park Hyatt Los Cabos), 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 a septiembre y de diciembre a abril del siguiente periodo.

Segmento de desarrollo y venta de residencias privadas de lujo:

La Entidad tiene disponibles para la venta 2 lotes en su complejo de Mayakoba, en los cuales se desarrollarán residencias privadas de lujo operadas con la marca Rosewood. En el caso del complejo Mandarina, la Entidad tiene disponibles para la venta 48 lotes de residencias operadas con la marca del Hotel One & Only. 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 a nivel de ingresos, utilidad de operación y EBITDA. Los demás conceptos del estado de resultados no son asignados debido a que son administrados en forma corporativa.

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de		Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de		Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	Hotelero		Residencial		Consolidado	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Ingresos netos	$ 4,832,608	$ 5,347,398	$ 424,188	$ 412,079	$ 5,256,796	$ 5,759,477
Costos y gastos, neto de otros ingresos	(5,515,542)	(5,132,542)	(493,182)	(354,533)	(6,008,724)	(5,487,075)
(Pérdida) utilidad de operación	(682,934)	214,856	(68,994)	57,546	(751,928)	272,402
EBITDA	$ 238,886	$ 818,496	$ (68,994)	$ 57,546	$ 169,892	$ 876,042

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, los cuales se reportan mensualmente a los órganos de gobierno.

Nota 26 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados intermedios condensados:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados fueron autorizados para su emisión el 29 de octubre de 2026, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas.

* * * * *