

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN POR REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA
RELACIONADA CON LA VENTA DE LOS HOTELES
ROSEWOOD VILLA MAGNA Y BLESS HOTEL MADRID



RLH PROPERTIES, S.A.B. de C.V.

Avenida Paseo de la Reforma No. 412, pisos 21-22,
Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc,
Código postal 06600, Ciudad de México

Clave de Cotización: "RLH"

Los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en forma específica en la misma, tienen el significado que se les atribuye en el glosario que se incluye más adelante en el presente Folleto Informativo.

Resumen de la Operación

Con fecha 16 de noviembre de 2022, RLH Properties consumó la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., una subsidiaria de la Sociedad de nacionalidad española ("Nilaya" o "Nilaya Properties") propietaria del 100% de los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid, ambos ubicados en la ciudad de Madrid, España (la "Operación" o la "Venta"). El 49% restante pertenecía a Consorcio Dimova España, S.L.

La Operación consistió en la venta de la totalidad de las participaciones sociales en que se divide el capital social de Nilaya, de las que RLH Properties era propietaria, a Sancus Hotels.

Características de los títulos

Las acciones representativas del capital social de RLH Properties se encuentran inscritas en el RNV que mantiene la CNBV y tienen aptitud para cotizar y efectivamente cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“BMV” o la “Bolsa”) con la clave de pizarra “RLH”.

La consumación de la venta no modifica las características de las acciones representativas del capital social de RLH Properties.

El presente Folleto Informativo no se difunde con el objeto de llevar a cabo una oferta de valores. El presente Folleto se ha preparado y se pone a disposición del público únicamente a efecto de cumplir con una obligación de revelación en términos de la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de las acciones de RLH Properties, la solvencia de la Sociedad o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Folleto Informativo ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Folleto Informativo se encuentran a disposición de los accionistas que así lo requieran en las oficinas de la Emisora ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 412, pisos 21 y 22, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, a la atención de Diego Laresgoiti Matute (encargado de relación con inversionistas y analistas), con teléfono: +52 55 14500800 y correo electrónico: dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx. La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultada ingresando a cualquiera de las siguientes direcciones electrónicas de Internet www.bmv.com.mx y www.rlhproperties.mx.

Ciudad de México, a 16 de noviembre de 2022.

ÍNDICE

1.	Términos Definidos.	4
2.	Resumen Ejecutivo.	7
3.	Información detallada sobre la Operación.	8
(a)	Descripción detallada de la Operación	8
(b)	Objetivo de la Operación	8
(c)	Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la Operación	9
(d)	Fecha de aprobación de la Operación	9
(e)	Detalle del tratamiento contable de la Operación	9
(f)	Consecuencias fiscales de la Operación	10
4.	Información concerniente a cada una de las Partes Involucradas en la Transacción.	11
5.	Factores de Riesgo.	14
6.	Información Financiera Seleccionada.	15
	Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora.	22
	Resultados de operación	22
	Situación financiera, liquidez y recursos de capital	23
7.	Contratos Relevantes.	24
8.	Personas Responsables.	24
9.	Anexos.	25
	Informe de aseguramiento de PWC sobre la Información Financiera Proforma.	

1. Términos Definidos.

Los términos utilizados con mayúscula inicial que no se encuentren expresamente definidos en el presente documento tendrán los significados que a los mismos se les asigna a continuación:

Término	Definición
"Acciones Nilaya"	Significa las participaciones sociales en que se divide el capital social de Nilaya Properties.
"Activos de España" u "Hoteles de España"	Significa, conjuntamente, el Hotel Rosewood Villa Magna y el Hotel Bless Madrid.
"Afilada"	Significa, respecto de cualquier persona, cualquier otra persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle a, sea Controlada por, o esté bajo el Control común con dicha persona.
"BMV" o "Bolsa"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
"Campo de Golf El Camaleón Mayakoba"	Significa el campo de golf "El Camaleón Mayakoba" de la Riviera Maya.
"Circular Única"	Significa las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" emitidas por la CNBV, según las mismas han sido modificadas.
"Dimova"	Significa Consorcio Dimova España, S.L., socio de RLH en Nilaya, con una participación del 49% en dicha sociedad,
"Control"	Significa respecto de cualquier persona, la capacidad de una persona o grupo de personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas de socios o accionistas, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del consejo de administración u órgano equivalente de la persona controlada; (ii) mantener la titularidad de acciones o participaciones sociales de la persona controlada, que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más de 50% (cincuenta por ciento) del capital social de la persona controlada; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la persona controlada, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

Término	Definición
<p>“CNBV” o la “Comisión”</p> <p>“EBITDA”</p>	<p>Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.</p> <p>Significa “<i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i>”, es decir, “Utilidades antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización”.</p>
<p>“Entorno Mandarina”</p>	<p>Significa el condominio con una superficie aproximada de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 km de frente al mar y alrededor de 1.6 km de frente de playa en la costa occidental de México dentro de la Riviera Nayarit. Se encuentra ubicado en el municipio de Compostela en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 25 minutos de Punta Mita y aproximadamente a 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Se compone por el Hotel One & Only Mandarina de 105 llaves, aproximadamente 148 residencias bajo la misma marca One&Only y Rosewood Mandarina, un campo de polo, un club ecuestre y un club de playa, así como la construcción del Hotel Rosewood Mandarina.</p>
<p>“Entorno Mayakoba”</p>	<p>Significa, conjuntamente, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Andaz Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba.</p>
<p>“España”</p>	<p>Significa el Reino de España.</p>
<p>“Euros” o “€”</p>	<p>Significa la moneda de curso legal en la Unión Europea.</p>
<p>“Folleto Informativo” o “Folleto”</p>	<p>Significa la declaración de información por reestructuración societaria a que se refiere este documento.</p>
<p>“Hotel Bless Collection” u “Hotel Bless”</p>	<p>Significa el hotel “Bless Collection”, ubicado en Calle Velázquez 62, en la ciudad de Madrid, España.</p>
<p>“Hotel Andaz Mayakoba”</p>	<p>Significa el hotel “Andaz” de la Riviera Maya.</p>
<p>“Hotel Banyan Tree Mayakoba”</p>	<p>Significa el hotel “Banyan Tree” de la Riviera Maya.</p>
<p>“Hotel Fairmont Mayakoba”</p>	<p>Significa el hotel “Fairmont” de la Riviera Maya.</p>
<p>“Hotel Four Seasons (México)”</p>	<p>Significa el hotel “Four Seasons” de la Ciudad de México.</p>
<p>“Hotel O&OM”</p>	<p>Significa el hotel “One&Only Mandarina” ubicado en el Municipio de Compostela, en el Estado de Nayarit.</p>

Término	Definición
“Hotel Rosewood Mayakoba”	Significa el hotel “Rosewood” de la Riviera Maya.
“Hotel Rosewood Mandarin”	Significa el hotel a ser desarrollado por la Emisora en el Terreno Rosewood Mandarin bajo la marca “Rosewood”.
“Hotel Rosewood Villa Magna”	Significa el hotel “Rosewood Villa Magna” ubicado en Paseo de la Castellana 22, Madrid, España.
“Información Financiera Proforma”	Significa la información financiera consolidada condensada proforma de la Emisora al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y en sus resultados consolidados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y el año terminado el 31 de diciembre de 2021.
“NIIF” o “IFRS”	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el <i>International Accounting Standards Board</i> – IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad).
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Nilaya” o “Nilaya Properties”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
“MXN” o “Pesos” o “\$”	Significa la moneda de curso legal en México.
“Operación” o “Venta”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
“PWC”	PricewaterhouseCoopers, S.C.
“Residencias Fairmont Heritage Place”	Significa las residencias desarrolladas y comercializadas por la Emisora en el Entorno Mayakoba bajo la marca “Fairmont”.
“Residencias Rosewood Mayakoba”	Significa las residencias desarrolladas y comercializadas por la Emisora o sus subsidiarias en el Entorno Mayakoba bajo la marca “Rosewood”.
“RLH”, “RLH Properties”, la “Emisora” o la “Sociedad”	Significa RLH Properties, S.A.B. de C.V., de manera conjunta con sus subsidiarias, a menos que el contexto indique lo contrario.

Término	Definición
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
“Sancus Hotels” o el “Comprador”	Significa Sancus Hotels, S.L., una sociedad de nacionalidad española de reciente creación, cuyo principal objeto es la gestión y control de bienes inmuebles (incluyendo activos hoteleros), en cuyo capital también participa el Sr. Borja Escalada, Director General de RLH.
“Terreno Rosewood Mandarin”	Significa el terreno de, aproximadamente, 21.5 hectáreas ubicadas dentro del Entorno Mandarin, en el Estado de Nayarit, México, propiedad de RLH en donde se construirá el Hotel Rosewood Mandarin.
“Trophy Asset”	Término empleado para activos que se encuentran en una zona privilegiada con una gran estabilidad inmobiliaria, también estos activos suelen ser edificios emblemáticos.

2. Resumen Ejecutivo.

Con fecha 16 de noviembre de 2022, RLH Properties consumó la venta del 100% de su participación en los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid, ambos ubicados en la ciudad de Madrid, España.

Previo a la Venta, RLH Properties era propietaria del 51% del capital social de Nilaya Properties. El 49% restante pertenecía a Dimova.

Nilaya Properties, a través de sus subsidiarias, es propietaria de los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid.

La Operación consistió en la venta de la totalidad de las Acciones Nilaya de las que RLH Properties era propietaria a favor de Sancus Hotels.

La Venta obedece a la decisión de la Emisora de centrar la estrategia de negocio y crecimiento en las regiones de México y el Caribe. El flujo generado de la venta será utilizado para usos corporativos generales, incluyendo la realización de distribuciones a favor de los accionistas de la Sociedad.

3. Información detallada sobre la Operación.

(a) *Descripción detallada de la Operación*

Con fecha 16 de noviembre de 2022, RLH Properties consumó la venta del 100% de su participación en los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid, ambos ubicados en la ciudad de Madrid, España.

Previo a la Operación, RLH Properties era propietaria del 51% del capital social de Nilaya Properties. El 49% restante pertenece a Dimova.

Nilaya Properties, a través de sus subsidiarias, es propietaria de los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid.

La Operación consistió en la venta de la totalidad de las acciones de Nilaya de las que RLH Properties era propietaria a favor de Sancus Hotels mediante la firma de un contrato de compraventa de participaciones sociales. La Operación no incluye declaraciones o garantías por parte de RLH salvo por lo que se refiere a la propiedad de las acciones de Nilaya objeto de la compraventa y la capacidad de RLH para celebrar el contrato de compraventa. La consumación de la Operación no se sujetó a condición alguna y surtió efectos en la fecha de firma de la escritura en la que se hizo constar el contrato de compraventa. El precio de venta se pagó en el acto de la firma del contrato de compraventa.

El flujo de la Operación fue de €130.0 millones, equivalentes a aproximadamente MXN\$2,593 millones; sin estar sujeto a ajustes posteriores o garantía alguna de parte de RLH Properties, de los cuales €14.7 millones (MXN\$296.7 millones) corresponden a la cesión de derechos de crédito derivados de un contrato de crédito existente entre RLH y Dimova, cuyo objetivo es cubrir las necesidades de flujo del proyecto de remodelación del Hotel Rosewood Villa Magna entre otras.

Antecedentes.

1. El 13 de diciembre de 2018, RLH, a través de Nilaya, adquirió el Hotel Villa Magna a un precio neto total de €134 millones, equivalente a aproximadamente MXN\$3,090 millones.
2. Posteriormente, el 1 de marzo de 2019, Nilaya aprobó un aumento a su capital social por un importe de €20 millones, equivalentes a aproximadamente MXN\$437.6 millones. Dicho aumento de capital social fue suscrito únicamente por Dimova y, en consecuencia, la participación de RLH en Nilaya (e indirectamente en el Hotel Villa Magna) disminuyó del 100% a 85.4%.
3. El 9 de junio de 2020, RLH concretó una venta adicional de sus acciones en Nilaya a favor de Dimova por un monto de €30.2 millones, equivalentes a aproximadamente MXN\$725.4 millones, con lo que la participación de RLH en Nilaya Properties (e indirectamente en el Hotel Villa Magna) se redujo al 60%.
4. El 14 de julio de 2021, RLH Properties adquirió, a través de Nilaya, el Hotel Bless Collection por un precio neto total de €49.6 millones, equivalente a aproximadamente MXN\$1,164.0 millones. De manera simultánea a la adquisición del Hotel Bless, RLH concretó la venta de un 9% adicional del capital social de Nilaya a favor de Dimova por un monto de €10.7 millones, equivalentes a aproximadamente MXN\$251.1 millones, con lo cual, a partir de esa fecha, la participación de RLH en el capital social de Nilaya (e indirectamente en el Hotel Villa Magna y en el Hotel Bless) era de 51% y el de Dimova de 49%.

La siguiente tabla muestra la evolución que ha tenido la Emisora con respecto a su participación en Nilaya:

Transacción	Fecha	Participación de RLH
1. Adquisición del Hotel Rosewood Villa Magna	Diciembre 2018	100.00%
2. Venta de acciones a Dimova (14.6%)	Marzo 2019	85.40%
3. Venta de acciones a Dimova (25.4%)	Junio 2020	60.00%
4. Adquisición del Hotel Bless Madrid	Julio 2021	51.00%
Venta de acciones a Dimova (9%)	Julio 2021	

(b) Objetivo de la Operación

La Operación obedece a la decisión de la Emisora de centrar la estrategia de negocio y crecimiento en las regiones de México y el Caribe.

El flujo generado de la Operación será utilizado para usos corporativos generales, incluyendo la realización de distribuciones a favor de los accionistas de la Sociedad.

(c) Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la Operación

El precio por la adquisición del 51% de las Acciones Nilaya que eran propiedad de RLH fue pagado por Sancus Hotels con recursos propios en la fecha de firma del contrato de compraventa.

Cada una de las partes involucradas en la Operación asumió los gastos que le derivaron de la misma. Los gastos incurridos por RLH en relación con la Operación ascendieron a aproximadamente MXN\$3.2 millones y consistieron principalmente en servicios de asesoría legal y financiera.

(d) Fecha de aprobación de la Operación

El 24 de octubre de 2022, el Consejo de Administración de RLH Properties aprobó llevar a cabo la Operación. Considerando que las Acciones Nilaya serían adquiridas por Sancus Hotels, y al tratarse de una operación entre partes relacionadas, la Operación también fue revisada por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH en esa misma fecha.

Asimismo y en consideración a que (i) la negociación para llevar a cabo la Operación se llevó a cabo bases de estricta confidencialidad, y (ii) en la fecha en que se celebró la sesión del Consejo de Administración, la posible Venta aún estaba en proceso de negociación, el Consejo de Administración aprobó la Operación con el carácter de información privilegiada, razón por la cual la Sociedad difirió el anuncio de la posible Operación al público inversionista y la difusión del presente Folleto Informativo.

(e) Detalle del tratamiento contable de la Operación

El tratamiento contable de la Operación se regula por las NIIF.

Conforme a lo establecido en la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria: (a) dará de baja en cuentas: (i) los activos (incluyendo la plusvalía) y pasivos de la subsidiaria por su importe en libros en la fecha en que se perdió el control; (ii) el importe en libros de todas las participaciones no controladoras en la anterior subsidiaria en la fecha en la que se pierda el control (incluyendo todos los componentes de otro resultado integral atribuible a las mismas), (b) reconocerá: (i) el valor razonable de la contraprestación recibida, si la hubiera, por la transacción, suceso o circunstancias que diera lugar a la pérdida de control; (ii) cuando la transacción, suceso o circunstancia que dé lugar a la pérdida de control conlleve una distribución de acciones de la subsidiaria a los propietarios en su condición de tales, dicha distribución; (iii) la inversión conservada en la que anteriormente fue subsidiaria por su valor razonable en la fecha en que se pierda el control, (c) reclasificará el resultado del periodo, o transferirá directamente a ganancias acumuladas si se requiere por otras NIIF, los importes reconocidos en otro resultado integral en relación con la subsidiaria, y (d) reconocerá toda diferencia resultante como ganancia o pérdida en el resultado del periodo atribuible a la controladora.

La designación final de acuerdo con lo establecido en la NIIF 10 será determinada por la Emisora, después de los cálculos necesarios para llevarla a cabo.

El presente Folleto contiene conversiones de ciertas cantidades de Pesos a Euros y de Euros a Pesos, utilizando tipos de cambio específicos. Salvo que se indique lo contrario, los tipos de cambio utilizados para conversión fueron determinados con base en el tipo de cambio aplicable el 31 de diciembre de 2021 y el 30 de septiembre de 2022. Las conversiones se hacen únicamente con fines de referencia. Dichas conversiones no deben interpretarse como declaraciones de nuestra parte respecto de la equivalencia en Euros que representan los montos en Pesos o respecto de su equivalencia en Euros o Pesos en cualquier otra fecha, o que dichos montos pudieron haber sido convertidos a los tipos de cambios señalados. Las conversiones tampoco corresponden a una determinación realizada bajo algún marco contable reconocido.

(f) Consecuencias fiscales de la Operación

Se determinaron los efectos fiscales en apego a lo previsto en la Ley del Impuesto sobre la Renta, específicamente el artículo 22 de dicho ordenamiento que contiene las reglas para la determinación de la ganancia o pérdida en la enajenación de acciones. En función de dicho análisis y los cálculos efectuados en donde se compara el precio de venta pactado MXN\$ 2,593 millones contra el monto original ajustado de las acciones de MXN\$ 2,710 millones, se llegó a la conclusión de que no existe un impacto fiscal para RLH Properties derivado de la Venta.

4. Información concerniente a cada una de las Partes Involucradas en la Transacción.

- (a) **RLH Properties** es una sociedad controladora cuyas subsidiarias se dedican a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros y activos residenciales asociados de ciudad y playa dentro del segmento de lujo y ultra lujo. Uno de sus principales objetivos es crear la principal plataforma de hoteles de lujo y ultra lujo en México y el Caribe, basando el crecimiento en el desarrollo y adquisición selectiva de nuevos hoteles.

La Emisora es propietaria del Entorno Mayakoba conformado por: el Hotel Andaz Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Campo de Golf el Camaleón Mayakoba, las Residencias Fairmont Heritage Place y las Residencias Rosewood Mayakoba; y del Entorno Mandarin conformado por: Hotel One&Only, el Campo de Polo Mandarin y del proyecto en construcción del Hotel Rosewood Mandarin. También es dueña del Hotel Four Seasons (México).

Como parte de su estrategia de negocios y crecimiento desde su creación RLH pretende seguir buscando oportunidades para adquirir activos hoteleros en el segmento alto y en los principales centros urbanos y destinos turísticos de México y el Caribe, ya sea en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar, con distintas barreras a la entrada, o bien, que presenten poca oferta de ese tipo de activos relativa a la demanda actual y potencial.

Las oficinas principales de RLH se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 412, pisos 21-22, en la Ciudad de México.

El modelo de negocio de la Emisora considera una administración activa que implica la supervisión continua y detallada de la operación de los hoteles y de los activos residenciales asociados que sean parte de su portafolio, con la finalidad de buscar asegurar que los operadores implementen las estrategias adecuadas y así tratar de incrementar su rentabilidad para la Emisora y sus accionistas. El plan de negocio de la Emisora contempla:

- (i) la adquisición de activos hoteleros que no tengan una utilización óptima de los recursos y/o que tengan potencial de desarrollo de negocio adicional;
- (ii) la adquisición de activos hoteleros con posibilidad de ampliar su inventario hotelero;
- (iii) la adquisición de activos hoteleros que tengan necesidad de ser renovados en el corto plazo;
- (iv) la adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirlos a hoteles;
- (v) el seguimiento y supervisión en la calidad del servicio prestado en los hoteles; y
- (vi) el desarrollo del segmento residencial bajo la marca de los hoteles operados.

Por otro lado, la Sociedad tiene el conocimiento y una relación cercana y de largo plazo con los principales operadores de hoteles del segmento de lujo y ultra lujo que están buscando a un socio que pueda desarrollar en forma conjunta hoteles en ubicaciones exclusivas y con las características requeridas. En este sentido, la Sociedad agrega valor en las siguientes actividades:

- Identifica los terrenos que sean atractivos para el desarrollo de hoteles y activos residenciales asociados en el segmento de lujo y ultra lujo.
- Selecciona y acuerda los términos con el operador de marca de hotel de prestigio internacional acorde a las características de la demanda actual y potencial para alcanzar el éxito del hotel.

- Adquiere el terreno una vez que se encuentre en la última fase de desarrollo.
- Se involucra activamente en el diseño, construcción y desarrollo del hotel en conjunto con el operador.
- Gestiona los contratos con los operadores con los incentivos y características adecuadas que permitan enfocarse en la rentabilidad del hotel.

Las acciones representativas del capital social de RLH Properties se encuentran inscritas en el RNV que mantiene la CNBV y tienen aptitud para cotizar y efectivamente cotizan en la BMV con la clave de pizarra “RLH”.

A la fecha del presente Folleto Informativo, (i) el capital social suscrito y pagado de la Sociedad asciende a \$10,043'266,733.31 (diez mil cuarenta y tres millones doscientos sesenta y seis mil setecientos treinta y tres pesos 31/100 Moneda Nacional), representado por un total de 1,115'918,526 (un mil ciento quince millones novecientos dieciocho mil quinientas veintiséis) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A” representativas de la parte fija del capital social de la Sociedad, y (ii) la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad se encuentran suscritas y pagadas y no existen acciones depositadas en la tesorería de la Sociedad.

La consumación de la Operación no modifica las características de las acciones representativas del capital social de RLH Properties.

Salvo por los efectos descritos en la Información Financiera Proforma, no existen otros cambios significativos que afecten los estados financieros de la Emisora desde la fecha de publicación del último reporte anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y el último reporte trimestral por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2022.

Activos de la Emisora

Al 30 de septiembre de 2022, RLH cuenta con 12 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo que totalizan aprox. 1,656 cuartos hoteleros (1,516 en operación y aprox. 140 en desarrollo), aprox. 235 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales ambas con marcas hoteleras asociadas, y 1 campo de golf con 18 hoyos:

- Activos en Operación: 8 hoteles con 1,516 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos.
- Activos Estabilizados: 7 hoteles, 1,411 cuartos:
 - Hotel Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos),
 - Hotel Rosewood Villa Magna Madrid (154 cuartos),
 - BLESS Hotel Madrid (111 cuartos),
 - Hotel Rosewood Mayakoba (129 cuartos),
 - Hotel Banyan Tree Mayakoba (162 cuartos),
 - Hotel Fairmont Mayakoba (401 cuartos),

- Hotel Andaz Mayakoba (214 cuartos).
- Activos en *Ramp Up* (1 hotel, 105 cuartos):
 - Hotel One&Only Mandarin que inició operaciones en noviembre de 2020 por lo que se encuentra en fase de estabilización.
- Otros Activos (1 campo de golf, 18 hoyos y 1 campo de polo):
 - El campo de golf El Camaleón fue diseñado por el famoso golfista australiano Greg Norman y es el primero en recibir un torneo PGA fuera de los Estados Unidos y Canadá.
 - Campo de Polo Mandarin
- Activos en Desarrollo (1 hotel con aprox. 140 cuartos):
 - Hotel Rosewood Mandarin que se encuentra en etapa de diseño conceptual y estudios técnicos.
- Residencias en la Mandarin con marcas One&Only y Rosewood (hasta 148 residencias):
 - Las residencias One&Only Mandarin se encuentran en etapa de comercialización y construcción.
 - Las residencias Rosewood Mandarin se desarrollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarin.
- Residencias en Mayakoba con marcas Fairmont y Rosewood (aprox. 87 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales):
 - Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 54 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales.
 - Rosewood Residences considera un inventario de 33 residencias *full ownership*.

Venta de los Activos de España

Hotel Rosewood Villa Magna

El Hotel Rosewood Villa Magna, fundado en 1972, cuenta con un total de 154 habitaciones de las cuales 53 son suites. Está ubicado en Paseo de la Castellana, una de las avenidas más importantes de Madrid ya que recorre la ciudad desde la Plaza de Colón hasta el Nudo Norte y en ella se ubican edificios importantes como embajadas, museos y novedosos restaurantes.

Bless Hotel Madrid

El Hotel Bless Collection de Madrid (el “Hotel Bless” o el “Hotel”), que se encuentra ubicado en el

famoso barrio de Salamanca, es de la categoría de “lujo” y de 5 estrellas. Fue inaugurado en 2019 y cuenta con 111 llaves (incluyendo 27 suites), un restaurante, un club bar, una azotea con piscina y bar, un centro de bienestar con tratamientos ofrecidos por el reconocido operador de spa Tacha y amplios salones para reuniones.

- (b) **Sancus Hotels, S.L.**, una sociedad de nacionalidad española constituida el 19 de octubre de 2022, de capital privado, en donde también participa el Sr. Borja Escalada, Director General de RLH, y cuyo principal objeto es la gestión y control de bienes inmuebles (incluyendo activos hoteleros).

5. Factores de Riesgo.

La reestructuración societaria propuesta podría afectar el precio de la acción de RLH Properties.

La Venta de los Hoteles de España puede ser percibida negativamente por los inversionistas lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de RLH Properties.

La Información Financiera Proforma ha sido preparada para ilustrar los efectos que la Venta hubiera tenido en los estados de situación financiera consolidados de RLH al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y en sus resultados consolidados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y 12 meses al 31 de diciembre de 2021 respectivamente, asumiendo que la Operación se hubiera llevado a cabo el 1 de enero de 2022 y al 1 de enero de 2021, respectivamente. La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar los efectos de la Operación en los períodos indicados.

6. Información Financiera Seleccionada.

El propósito de esta sección es presentar la información financiera consolidada condensada proforma de la Emisora al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y en sus resultados consolidados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, y por los doce meses el 31 de diciembre de 2021. La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar los efectos de la Operación en los períodos indicados.

Las cifras contenidas en la presente sección se expresan en miles de Pesos.

La Información Financiera Proforma ha sido preparada para ilustrar los efectos que la Venta hubiera tenido en los estados de situación financiera consolidados de RLH al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y en sus resultados consolidados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, y por los doce meses al 31 de diciembre de 2021.

Para mayor información y una descripción detallada de la manera en la que la Información Financiera Proforma fue preparada y en la que la Operación es reflejada en la misma, así como de los criterios que sirvieron de base para su compilación, favor de consultar el informe de aseguramiento emitidos por el Auditor Externo y las notas a la Información Financiera Proforma que se adjunta al presente Folleto Informativo.

La administración de la Emisora ha utilizado los valores históricos de las fechas en la que se presenta la información financiera proforma, la cual ha utilizado para preparar los ajustes proforma en los estados consolidados de situación financiera y de resultados integrales proforma.

Los ajustes proforma al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 que se describen a continuación, representan las operaciones relacionadas con la Operación . De conformidad con las bases de preparación, la Emisora habría reconocido la Operación según lo establecido en la NIIF 10, al considerarse una pérdida de control de una subsidiaria. Los tipos de cambio utilizados para convertir las cifras en Euros de los activos en España a Pesos fueron los correspondientes a las fechas de los estados consolidados condensados de situación financiera proforma y los correspondientes a los promedios de los periodos de los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma de acuerdo con la política contable de conversión de la emisora .

Los efectos resultantes en la información financiera consolidada condensada proforma al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 serían los siguientes:

- a. El cobro de la contraprestación por €130 millones, equivalente a MXN\$2,586,428 al 30 de septiembre de 2022 y MXN\$3,043,118 al 31 de diciembre de 2021. Con el cobro de la contraprestación, la Emisora estaría perdiendo el control de Nilaya. Esta Operación no incluye ninguna contraprestación contingente.

- b. Como resultado de la Operación, RLH reconocerá en los resultados del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2022, una utilidad resultante de la comparación entre la contraprestación recibida y el valor de los activos netos correspondientes, convertida al tipo de cambio de la fecha de la operación, 16 de noviembre de 2022. A continuación se muestra la utilidad que resultaría convirtiendo los montos al tipo de cambio utilizado en la preparación de los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021. Esta utilidad ha sido incorporada en los estados financieros consolidados proforma.

[Cifras en miles de pesos]

	30 de septiembre de 2022	1 de enero de 2022
Contraprestación recibida	\$ 2,586,428	\$ 3,043,118
Menos:		
Cesión de derechos de cobro	<u>(296,723)</u>	<u>(401,693)</u>
Precio de venta proforma	2,289,705	2,641,425
Menos:		
Activos netos	(1,858,879)	(2,055,728)
Utilidad de la Operación	430,826	585,697

La Operación generó por \$3,119 y \$3,259 al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

Estos valores proforma se presentan únicamente para fines ilustrativos y no representan los resultados de operación reales que se pudieran tener en caso de que la Operación se hubiera llevado a cabo en las fechas señaladas, ni se tiene la intención de que proyecte los resultados de operación o situación financiera futuros.

Los resultados de la Operación son estimados al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y están sujetos a cambios en el valor de los activos netos, a la fecha de la Operación, 16 de noviembre de 2021 así como en el tipo de cambio.

A continuación, se presentan los ajustes de la Información Financiera Proforma

- a. El ajuste corresponde al reconocimiento de la operación de compraventa que se menciona en la nota 1 considerando el efectivo que habría de recibir la emisora como contraprestación, convertido al tipo de cambio utilizado en la preparación de los Estados Financieros Consolidados, neto del efectivo y equivalentes de Nilaya Properties, S. L.
- b. Estos ajustes corresponden a la baja de activos y pasivos de Nilaya Properties, S. L., objeto de la transacción.
- c. Incluye gastos asociados a la operación por \$3,119 al 30 de septiembre de 2022 y \$3,529 al 31 de diciembre de 2021
- d. Ajuste para (i) reciclar al resultado del ejercicio los efectos en otros resultados integrales de Nilaya Properties, S. L por \$40,166 al resultado del ejercicio y (ii) reflejar la utilidad en venta por la transacción,
- e. Eliminación de la participación no controladora de Nilaya Properties, S. L registrada en los saldos de la emisora
- f. Incluye a la utilidad de la transacción en venta proforma por \$430,826 y \$585,697 al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021
- g. Incluye el reciclaje de los otros resultados integrales por \$40,166 (\$157,934 en 2021)

A continuación, se presenta la Información Financiera Proforma:

Estado de situación financiera consolidado condensado proforma al 30 de septiembre de 2022:

Miles de pesos mexicanos.

Activo	RLH	Ajustes proforma	Saldos proforma	Ajustes proforma
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,256,413	\$ 2,464,870	\$ 7,721,283	a
Cientes y otras cuentas por cobrar	1,085,972	(25,006)	1,060,966	b
Partes relacionadas	17,083		17,083	
Inventarios	125,586	(32,565)	93,021	b
Inventarios inmobiliarios	1,610,363		1,610,363	
Pagos anticipados	259,595	(16,203)	243,392	b
Suma el activo circulante	8,355,012	2,391,096	10,746,108	
ACTIVO NO CIRCULANTE:				
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	22,444,584	(6,417,582)	16,027,002	b
Inventarios inmobiliarios	762,568		762,568	
Activos intangibles	686,144	(240,024)	446,120	b
Crédito mercantil	982,531	(825,569)	156,962	b
Partes relacionadas	149,888		149,888	
Impuestos diferidos	390,235		390,235	
Efectivo restringido	18,304	(18,304)		b
Instrumentos financieros derivados	435,872	(176,014)	259,858	b
Otros activos	3,450	(3,450)		b
Suma el activo no circulante	25,873,576	(7,680,943)	18,192,633	
Total activo	\$ 34,228,588	\$ (5,289,847)	\$ 28,938,741	
Pasivo y Capital Contable				
PASIVO A CORTO PLAZO:				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 397,699	\$ (92,950)	\$ 304,749	b
Proveedores	255,022	(50,860)	204,162	b
Anticipo de clientes	2,177,434	(16,886)	2,160,548	b
Cuentas por pagar y gastos acumulados	964,052	(109,764)	854,288	b y c
Provisiones	179,896	(20,715)	159,181	b
Partes relacionadas	24,439	(4,320)	20,119	b
Impuesto sobre la renta por pagar	220,656		220,656	
Suma el pasivo a corto plazo	4,219,198	(295,495)	3,923,703	
PASIVO A LARGO PLAZO:				
Préstamos bancarios a largo plazo	9,335,118	(2,681,259)	6,653,859	b
Impuestos diferidos	1,487,017	(630,929)	856,088	b
Partes Relacionadas	260,413	(260,413)		b
Ingresos diferidos	180,997	(180,997)		b
Beneficios a los empleados	214,040	(22,444)	191,596	b
Otras cuentas por pagar a largo plazo	30,048	(19,493)	10,555	b
Suma el pasivo a largo plazo	11,507,633	(3,795,535)	7,712,098	
Suma el pasivo	15,726,831	(4,091,030)	11,635,801	
CAPITAL CONTABLE:				
Capital social	10,043,267		10,043,267	
Prima en suscripción de acciones	7,433,057		7,433,057	
Otras cuentas de capital	(142,941)		(142,941)	
Otras reservas de capital	755,664	40,166	795,830	d
Déficit	(1,896,971)	387,541	(1,509,430)	d
Participación controladora	16,192,076	427,707	16,619,783	
Participación no controladora	2,309,681	(1,626,524)	683,157	e
Suma el capital contable	18,501,757	(1,198,817)	17,302,940	
Total pasivo y capital contable	\$ 34,228,588	\$ (5,289,847)	\$ 28,938,741	

Miles de pesos mexicanos.

Estado de resultados consolidado condensado proforma al 30 de septiembre de 2022:

Miles de pesos mexicanos, excepto número de acciones y pérdida por acción básica y diluida.

	RLH	Ajustes proforma	Saldos proforma	Ajustes proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 3,370,682	\$ (428,670)	\$ 2,942,012	
Ingresos por alimentos y bebidas	1,487,378	(172,545)	1,314,833	
Otros ingresos hoteleros	674,797	(40,872)	633,925	
Ingresos por ventas de residencias	802,335		802,335	
	<u>6,335,192</u>	<u>(642,087)</u>	<u>5,693,105</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(882,293)	122,464	(759,829)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(982,775)	182,387	(800,388)	
Otros costos hoteleros	(238,885)	7,415	(231,470)	
Costo por venta de residencias	(662,912)		(662,912)	
Gastos administrativos y operativos	(889,357)	79,262	(810,095)	
Depreciación y amortización	(525,119)	92,443	(432,676)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(79,706)	11,828	(67,878)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(492,112)	67,327	(424,785)	
Gastos de mantenimiento	(273,741)	32,768	(240,973)	
Electricidad, gas y agua	(213,855)	41,383	(172,472)	
Honorarios de operación	(300,520)	14,539	(285,981)	
Seguros	(99,863)	2,521	(97,342)	
Predial	(42,827)	25,632	(17,195)	
Gastos corporativos	(246,520)	(330)	(246,850)	
	<u>(5,930,485)</u>	<u>679,639</u>	<u>(5,250,846)</u>	
Otros ingresos netos	35,584	420,044	455,628	f
Utilidad, (pérdida) de operación	<u>440,291</u>	<u>457,596</u>	<u>897,887</u>	
Costos de financiamiento:				
Intereses y costos financieros	(335,859)	84,716	(251,143)	
Pérdida cambiaria	(463,531)	(299,776)	(763,307)	
Costo financiero	(799,390)	(215,060)	(1,014,450)	
Intereses ganados	55,274	106,837	162,111	
Utilidad cambiaria	372,916		372,916	
	<u>(371,200)</u>	<u>(108,223)</u>	<u>(479,423)</u>	f
Utilidad, (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	69,091	349,373	418,464	
Provisión para impuestos a la utilidad	(48,337)	(9,802)	(58,139)	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	<u>20,754</u>	<u>339,571</u>	<u>360,325</u>	
Otros resultados integrales:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(704,705)	784,212	79,507	
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	469,564	(237,681)	231,883	
	<u>(235,141)</u>	<u>546,531</u>	<u>311,390</u>	f
Utilidad, (pérdida) integral neta del periodo	<u>\$ (214,387)</u>	<u>\$ 886,102</u>	<u>\$ 671,715</u>	
Utilidad, (pérdida) neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	\$ 77,138	\$ 443,624	520,762	
Participación no controladora	(56,384)	53,882	(2,502)	g
Utilidad, (pérdida) neta del periodo	<u>\$ 20,754</u>	<u>\$ 497,506</u>	<u>\$ 518,260</u>	
Utilidad, (pérdida) integral neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	\$ 34,380	\$ 681,890	716,270	
Participación no controladora	(248,767)	244,379	(4,388)	g
Utilidad, (pérdida) integral neta del periodo	<u>\$ (214,387)</u>	<u>\$ 926,269</u>	<u>\$ 711,882</u>	
Utilidad, por acción básica y diluida	<u>\$ 0.180</u>	<u>\$</u>	<u>\$ 4.644</u>	

Estado de situación financiera consolidado condensado proforma al 31 de diciembre de 2021:

Miles de pesos mexicanos.

<u>Activo</u>	<u>RLH</u>	<u>Ajustes proforma</u>	<u>Saldos proforma</u>	<u>Ajustes proforma</u>
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,660,894	\$ 2,859,278	\$ 7,520,172	a
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,114,297	(75,324)	1,038,973	b
Partes relacionadas	23,858		23,858	
Inventarios	127,825	(32,637)	95,188	b
Inventarios inmobiliarios	1,872,990		1,872,990	
Pagos anticipados	139,607	(27,301)	112,306	b
Suma el activo circulante	7,939,471	2,724,017	10,663,488	
ACTIVO NO CIRCULANTE:				
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	23,495,802	(7,550,015)	15,945,787	b
Inventarios inmobiliarios	762,568		762,568	
Activos intangibles	778,601	(282,137)	496,464	b
Crédito mercantil	1,129,848	(971,380)	158,468	b
Partes relacionadas	166,679		166,679	
Impuestos diferidos	344,674		344,674	
Otros activos	3,994		3,994	
Efectivo restringido	21,536	(21,536)		b
Suma el activo no circulante	26,703,702	(8,825,068)	17,878,634	
Total activo	\$ 34,643,173	\$ (6,101,051)	\$ 28,542,122	
Pasivo y Capital Contable				
PASIVO A CORTO PLAZO:				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 168,414	\$	\$ 168,414	
Proveedores	330,650	(64,837)	265,813	b
Anticipo de clientes	1,961,083	(4,550)	1,956,533	b
Cuentas por pagar y gastos acumulados	911,606	(85,103)	826,503	b y c
Provisiones	164,294	(13,155)	151,139	b
Partes relacionadas	25,386		25,386	
Impuesto sobre la renta por pagar	123,300		123,300	
Instrumentos financieros derivados	2,145		2,145	
Suma el pasivo a corto plazo	3,686,878	(167,645)	3,519,233	
PASIVO A LARGO PLAZO:				
Préstamos bancarios a largo plazo	9,755,189	(3,283,786)	6,471,403	b
Impuestos diferidos	1,572,901	(674,064)	898,837	b
Partes Relacionadas	249,292	(249,292)		b
Instrumentos financieros derivados	237,147	(105,611)	131,536	b
Ingresos diferidos	223,641	(223,641)	(000)	b
Beneficios a los empleados	97,735	(25,907)	71,828	b
Otras cuentas por pagar a largo plazo	46,912	(25,305)	21,607	b
Suma el pasivo a largo plazo	12,182,817	(4,587,607)	7,595,211	
Suma el pasivo	15,869,695	(4,755,251)	11,114,444	
CAPITAL CONTABLE:				
Capital social	10,043,267		10,043,267	
Prima en suscripción de acciones	7,433,057		7,433,057	
Otras cuentas de capital	(142,941)		(142,941)	
Otras reservas de capital	798,422	(157,934)	640,488	d
Déficit	(1,974,109)	740,372	(1,233,737)	d
Participación controladora	16,157,696	582,438	16,740,134	
Participación no controladora	2,615,782	(1,928,238)	687,544	e
Suma el capital contable	18,773,478	(1,345,800)	17,427,678	
Total pasivo y capital contable	\$ 34,643,173	\$ (6,101,051)	\$ 28,542,122	

Estado de resultados consolidado condensado proforma al 31 de diciembre de 2021:

Miles de pesos mexicanos, excepto número de acciones y utilidad por acción básica y diluida

	RLH	Ajustes proforma	Saldos proforma	Ajustes proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 3,184,690	\$ (38,541)	\$ 3,146,149	
Ingresos por alimentos y bebidas	1,423,085	(27,060)	1,396,025	
Otros ingresos hoteleros	933,602	(23,780)	909,822	
Ingresos por ventas de residencias	201,501		201,501	
	<u>5,742,878</u>	<u>(89,381)</u>	<u>5,653,497</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(925,070)	49,705	(875,365)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(917,883)	73,512	(844,371)	
Otros costos hoteleros	(295,558)	7,058	(288,500)	
Costo por venta de residencias	(165,255)		(165,255)	
Gastos administrativos y operativos	(1,094,517)	234,633	(859,884)	
Depreciación y amortización	(648,482)	87,581	(560,901)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(84,984)	9,850	(75,134)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(400,853)	30,232	(370,621)	
Gastos de mantenimiento	(297,853)	20,251	(277,602)	
Electricidad, gas y agua	(214,378)	11,249	(203,129)	
Honorarios de operación	(298,792)	1,632	(297,160)	
Seguros	(113,607)	1,925	(111,682)	
Predial	(34,413)	12,252	(22,161)	
Gastos corporativos	(253,201)	10,665	(242,536)	
	<u>(5,744,846)</u>	<u>550,544</u>	<u>(5,194,302)</u>	
Otros ingresos, netos	17,810	585,697	603,507	f
Utilidad (pérdida) de operación	15,842	1,046,860	1,062,702	
Costos de financiamiento:				
Intereses y costos financieros	(314,409)	72,300	(242,109)	
Pérdida cambiaria	(375,832)	51	(375,781)	
Costo financiero	(690,241)	72,351	(617,890)	
Intereses ganados	36,708	(023)	36,685	
Utilidad cambiaria	373,915	195,672	569,587	
	<u>(279,618)</u>	<u>268,000</u>	<u>(11,618)</u>	f
Utilidad, (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(263,776)	1,314,859	1,051,083	
Provisión para impuestos a la utilidad	283,911	(115,931)	167,980	
Utilidad, (pérdida) neta del año	<u>20,135</u>	<u>1,198,929</u>	<u>1,219,064</u>	
Otros resultados integrales:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	5,614	(71,415)	(65,801)	
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	175,601	(17,864)	157,737	
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados:				
Remediación de la obligación de beneficios a empleados	(13,353)		(13,353)	
	<u>167,862</u>	<u>(89,279)</u>	<u>78,583</u>	f
Utilidad, (pérdida) integral neta del año	<u>\$ 187,997</u>	<u>\$ 1,109,649</u>	<u>\$ 1,297,646</u>	
Utilidad (pérdida) neta del año atribuible a:				
Participación controladora	\$ 187,310	\$ 993,299	1,180,609	
Participación no controladora	(167,175)	205,630	38,455	g
Utilidad, (pérdida) neta del año	<u>\$ 20,135</u>	<u>\$ 1,198,929</u>	<u>\$ 1,219,064</u>	
Utilidad, (pérdida) integral neta del año atribuible a:				
Participación controladora	\$ 356,093	\$ 876,274	1,232,367	
Participación no controladora	(168,096)	233,375	65,279	g
Utilidad, (pérdida) integral neta del año	<u>\$ 187,997</u>	<u>\$ 1,109,649</u>	<u>\$ 1,297,646</u>	
Utilidad, por acción básica y diluida	<u>\$ 0.18</u>		<u>\$ 10.92</u>	

Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora.

La información y comentarios vertidos en esta sección debe leerse en conjunto con el reporte anual por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y los reportes trimestrales correspondientes al año 2022 de la Emisora y tienen como finalidad facilitar el análisis y comprensión de la Información Financiera Proforma por los periodos presentados a continuación.

Las cifras contenidas en la presente sección se expresan en miles de Pesos.

Los comentarios que se expresan a continuación son sobre los resultados de operación y situación financiera proforma que han sido determinados considerando los estados de situación financiera y los estados de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022. La columna denominada “cifras proforma”, representa la resta algebraica de las “cifras base” que representan la información financiera de la Emisora, los Activos de España y los ajustes relativos a la Venta por un importe neto de MXN\$5,289,847 al 30 de septiembre de 2022 y de MXN \$6,101,051 al 31 de diciembre de 2021, así como de MXN\$926,269 y MXN\$1,109,649 en los resultados de operación por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

Para mayor información y una descripción detallada de la manera en la que la Información Financiera Proforma fue preparada y en la que la Operación es reflejada en la misma, así como de los criterios que sirvieron de base para su compilación, favor de consultar las notas a dicha Información Financiera Proforma que se adjuntan al presente Folleto Informativo.

(a) Resultados de operación

Total de ingresos

El total de ingresos consolidado proforma del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 hubiesen sido de MXN\$5,693,105 y MXN\$5,653,497, respectivamente. Los ingresos de RLH hubieran experimentado un decremento de MXN\$642,087 o 10% y MXN\$89,381 o 2%, respectivamente, como resultado de la desincorporación de Nilaya.

Utilidad de operación

La utilidad de operación consolidada proforma del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 hubiese sido de MXN\$897,887, es decir, 104% mayor a la registrada en ese periodo y representando un margen bruto de 16% en comparación con el 7% antes de la operación y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 hubiese sido de MXN\$1,062,702 es decir un 6,608% mayor a la registrada en ese año y representando un margen bruto de 19%, en comparación con el 0.3% antes de la operación. Dicha variación se debe al resultado de desincorporar la pérdida de operación de los Activos de España en los resultados consolidados de RLH e incluye, como ajuste proforma, los gastos originados por la Venta por un importe de MXN\$3,119 al 30 de septiembre 2022 y MXN\$3,259 al 31 de diciembre de 2021, así como la utilidad neta por la venta de Nilaya de MXN\$430,826 al 30 de septiembre 2022 y MXN\$585,697 al 31 de diciembre de 2021.

Resultado neto del periodo

La utilidad neta consolidada proforma antes de otros resultados integrales del período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 habría alcanzado los MXN\$518,260 y MXN\$1,219,064, es decir, 2,397% y 5,954% mayor a la utilidad neta registrada en el periodo y año terminado, respectivamente. Dicha variación se debe al resultado de desincorporar la pérdida neta de los Activos de España en los resultados consolidados de RLH y el reconocimiento de la utilidad neta por la venta de Nilaya.

h. (b) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Efectivo y equivalentes de efectivo

Como resultado de la desincorporación de Nilaya, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo consolidado proforma mostraría un saldo al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 de MXN\$7,721,283 47% mayor y de MXN\$7,520,172, 61% mayor, respectivamente. El incremento se causaría por el importe de la contraprestación de la Venta.

Activo total

El activo total consolidado proforma se encontraría en MXN\$28,938,741 al 30 de septiembre de 2022 15% menor y en MXN\$28,542,122 al 31 de diciembre de 2021 18% menor, debido a la desincorporación de los Activos de España neta de la contraprestación recibida.

Pasivo total

El pasivo total consolidado proforma se [reduciría] en \$11,635,801 al 30 de septiembre de 2022 y en MXN\$11,114,444 al 31 de diciembre de 2021, conformado principalmente por \$6,958,608 y MXN\$6,639,817 de préstamos bancarios respectivamente, de los cuales MXN\$2,774,209 al 30 de septiembre de 2022 y MXN\$3,283,786 al 31 de diciembre de 2021 que corresponden a la desincorporación de los Activos de España.

Capital contable

El capital contable consolidado proforma reduciría a MXN\$17,302,940 al 30 de septiembre de 2022 y a MXN\$17,427,678 al 31 de diciembre de 2021, por el efecto de la Venta de los Activos de España (utilidad por venta) y los gastos incurridos por la Venta, lo que representa un 6% y 7% menos, respectivamente.

De conformidad con la LMV y la Circular Única, RLH Properties presenta periódicamente diversos informes y reportes a la CNBV, BMV y al público inversionista. Los inversionistas de RLH Properties pueden revisar cualquiera de los materiales presentados a la BMV a través de su página electrónica www.bmv.com.mx. Esta página no está diseñada como un enlace activo a la página electrónica de RLH Properties. La información disponible en la página electrónica de RLH Properties no se considera ni se considerará incorporada por referencia al presente Folleto Informativo.

7. Contratos Relevantes.

La Operación se documentó mediante un contrato de compraventa de participaciones sociales de Nilaya de fecha 16 de noviembre de 2022, celebrado entre la Sociedad, como vendedor, y Sancus Hotels, como comprador.

La Operación no incluye declaraciones o garantías por parte de RLH salvo por lo que se refiere a la propiedad de las Acciones Nilaya objeto de la compraventa y la capacidad de RLH para celebrar el contrato de compraventa. La consumación de la venta no se sujetó a condición alguna y surtió efectos en la fecha de firma de la escritura en la que se hizo constar el contrato de compraventa. El precio de venta se pagó en el acto de la firma del contrato de compraventa.

El contrato de compraventa está regido por las disposiciones del derecho común de España.

8. Personas Responsables.

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a RLH Properties, S.A.B. de C.V. contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente,

<p>_____</p> <p>Nombre: Francisco Borja Escalada Jiménez Cargo: Director General de la Emisora</p>
<p>_____</p> <p>Nombre: Juan Sebastián Novoa López Cargo: Director Financiero de la Emisora</p>
<p>_____</p> <p>Nombre: Jessica García Abenchuchán Cargo: Directora Jurídica de la Emisora</p>

9. Anexos.

Informe de aseguramiento del auditor externo de RLH sobre la Información Financiera Proforma