

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN POR REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA RELACIONADA CON LA ADQUISICIÓN DEL 51% DE CIERTOS ACTIVOS DE CABO DEL SOL HOLDINGS. (CDS) CORRESPONDIENTES A LA SERIE B DE ACCIONES PROPIETARIA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DENOMINADO CABO DEL SOL UBICADO EN LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, MÉXICO

20 de octubre de 2025



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 A"

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.

En sesión celebrada el 26 de febrero de 2025, el Consejo de Administración de RLH Properties, aprobó que la Sociedad llevará a cabo la Adquisición de un porcentaje de participación en la sociedad propietaria del desarrollo turístico denominado Cabo del Sol ubicado en Baja California Sur, México y que habiéndose obtenido todas las autorizaciones gubernamentales y de terceros necesarias en relación con la Adquisición se concluyó la compra con fecha 2 de septiembre de 2025.

Resumen de la Adquisición

De conformidad con y para todos los efectos del artículo 35 de la Circular Única se informa que RLH Properties S.A.B. de C.V. ("RLH Properties") adquirió un porcentaje de participación en la sociedad propietaria del desarrollo turístico denominado Cabo del Sol ubicado en Baja California Sur, México.

La operación consistió en la adquisición por parte de RLH Properties, S.A.B. de C.V., directamente del 51% (cincuenta y uno por ciento) de ciertos activos de Cabo Del Sol Holdings, LLC ("CDS"), correspondientes a la serie B de acciones, a través de la titularidad de las participaciones representativas del capital social.

Específicamente, a través de la contribución de RLH Properties S.A.B. de C.V., obtuvo una participación de manera indirecta en los siguientes activos:

Activo	Descripción	Estatus
Hotel	Four Seasons Resort and Residences Cabo San Lucas en Cabo del Sol, hotel 5 estrellas con 96 habitaciones.	Activo en operación

Propiedades listas para la venta	Aprox. 2 hectáreas de terreno para el desarrollo de 8 residencias.	Propiedades en desarrollo durante 2025
Propiedades de desarrollo	Aprox. 73. 5 hectáreas con el objetivo de desarrollar 253 residencias que, podrán variar entre productos terminados y lotes para desarrollar	Propiedades por desarrollar a partir de 2026 a 2032
Tratamiento de aguas residuales, y áreas comunes	Incluye una planta de aguas residuales, áreas comunes y vialidades así como instalaciones.	En operación
Dos campos de Golf	Incluye el Club Cove (es un club privado que permite el acceso al campo de golf, al club de playa, con actividades en exteriores y servicio de alimentos, entre otros y el campo de Golf conocido como "Cabo del Sol Golf Course".	En operación

Se aclara que todo este plan de negocios está vigente a la fecha de presentación del Folleto Informativo, sin embargo, las propiedades en desarrollo podrían llegar a sufrir modificaciones en los siguientes años dependiendo de las condiciones de mercado procurando respetar las áreas aproximadas disponibles para su desarrollo.

La Adquisición está estructurada para asegurar que CDS continúe poseyendo, directa o indirectamente, el 100% (cien por ciento) de las participaciones emitidas y en circulación en sus subsidiarias mexicanas.

La Adquisición 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 administración celebró 2 contratos de compra-venta respectivos a esta adquisición el 2 de septiembre con Oakmont Corporation por el 51% de las partes sociales, mismos que, como es normal en este tipo de transacción, contienen cláusulas de cierre.

Características de los títulos

Las acciones representativas del capital social de RLH Properties se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores ("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") con la clave de pizarra "RLH A".

A la fecha de la presente declaración de información por reestructuración societaria (el "Folleto Informativo" o el "Folleto"), el capital social autorizado de la Sociedad asciende a \$9,192,629,644.32, dividido en 1,378,205,344 acciones ordinarias, nominativas de la Serie "A", sin expresión de valor nominal. La totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad se encuentran suscritas.

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

El presente Folleto Informativo no es 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 Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta declaración ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Ejemplares impresos del presente Folleto 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, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, a la atención de Juan Novoa (encargado de relación con inversionistas y Director Ejecutivo de Finanzas), con teléfono: +52 55 14500800 y correo electrónico: jnovoa@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 <https://rlhproperties.com/>.

Ciudad de México, 20 de octubre de 2025.

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO

(a) Términos y definiciones	6
(b) Adquisición de Cabo del Sol	9
(c) Información de la Emisora	9

2. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN

(a) Descripción detallada de la operación	10
(b) Adquisición de Cabo del Sol	10
(c) Objetivo de la operación	14
(d) Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la operación	15
(e) Fecha de aprobación de la operación	16
(f) Detalle del tratamiento contable de la operación	16
(g) Consecuencias fiscales de la operación	16

3. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN

(a) RLH Properties, S.A.B. de C.V.	16
Eventos relevantes de la Emisora	17
Activos de la Emisora	19
Hotel Four Seasons Ciudad de México	19
Desarrollo Mayakoba	20
Hotel Rosewood Mayakoba	21
Hotel Fairmont Mayakoba	22
Hotel Banyan Tree Mayakoba	23
Hotel Alila Mayakoba	24
Campo de Golf El Camaleón Mayakoba	25
Desarrollo Mandarin	25
Hotel One&Only Mandarin	26
Hotel Rosewood Mandarin	27
Hotel Park Hyatt Los Cabos	27
(b) Cabo del Sol Holdings, LLC, sociedad propietaria del desarrollo Cabo del Sol	27

4. FACTORES DE RIESGO.

La reestructuración societaria propuesta podría afectar el precio de la acción de RLH Properties	27
El Desarrollo Turístico Cabo del Sol pudiera tener riesgos relacionados con su operación	27
Los contratos que documentan la Adquisición celebrados entre Oakmont Corporation, RLH Properties y CDS están sujetos a ajustes de precio dependiendo de los supuestos específicos que se incluyen en dichos contratos	27
La Información Financiera Proforma es de carácter preliminar y los resultados reales podrían diferir una vez determinados los valores razonables de los activos y pasivos adquiridos como parte de la Adquisición	28

5. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....28

6. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA 28

(a) Resultados de operación total de ingresos.....	28
(b) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	28
7. CONTRATOS RELEVANTES	28
8. PERSONAS RESPONSABLES	29
9. ANEXOS.....	29

Informe de aseguramiento de PwC sobre la Información Financiera Proforma.

1. **RESUMEN EJECUTIVO**

(a) *Términos y definiciones*

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
<u>"Adquisición"</u>	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
<u>"BMV"</u>	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
<u>"Campo de Golf El Camaleón Mayakoba"</u>	Significa el campo de golf "El Camaleón Mayakoba" de la Riviera Maya.
<u>"Circular Única"</u>	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 de tiempo en tiempo.
<u>"CNBV" o la "Comisión"</u>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<u>"Entorno Cabo Del Sol"</u>	Cabo del Sol es un condominio con una superficie aproximada de 720 hectáreas, que cuenta con cerca de 3 km de frente al mar y aproximadamente 2 km de frente de playa, en la costa occidental de México, dentro del Estado de Baja California Sur. Se ubica en el municipio de Los Cabos, a unos 10 minutos de Cabo San Lucas, 20 minutos de San José del Cabo y 40 minutos del Aeropuerto Internacional de San José del Cabo. El desarrollo incluye los hoteles Park Hyatt y Four Seasons, dos campos de golf y un conjunto de villas residenciales. Asimismo, dentro del perímetro se localizan el Hotel Fiesta Americana Grand Los Cabos, el Hotel Hacienda del Mar Autograph Collection by Marriott y un componente residencial de Live Aqua; sin embargo, estas propiedades no forman parte de la transacción.
<u>"Entorno Mandarina"</u>	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 O&O, un campo de polo, un club ecuestre y un club de playa, así como por el Hotel Rosewood Mandarina y desarrollo de villas residenciales.
<u>"Entorno Mayakoba"</u>	Significa, conjuntamente, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Alila Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba.

<u>"Folleto Informativo" o "Folleto"</u>	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
<u>"Hotel Park Hyatt Los Cabos", "Park Hyatt Los Cabos"</u>	Significa el hotel "Park Hyatt Los Cabos", ubicado en carretera transpeninsular Km 10.3 Cabo Del Sol, Cabo San Lucas, México, 23410
<u>"Hotel Alila Mayakoba"</u>	Significa el hotel "Alila" de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
<u>"Hotel Banyan Tree Mayakoba"</u>	Significa el hotel "Banyan Tree" de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
<u>"Hotel Fairmont Mayakoba"</u>	Significa el hotel "Fairmont" de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
<u>"Hotel Four Seasons Ciudad de México"</u>	Significa el hotel "Four Seasons" de la Ciudad de México ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 500, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México.
<u>"Hotel O&O"</u>	Significa el hotel "One&Only Mandarin" ubicado en carretera federal libre 200 Tepic-Puerto Vallarta, Municipio de Compostela, Localidad El Monteón, código postal 63724, Estado de Nayarit, en México.
<u>"Hotel Rosewood Mayakoba"</u>	Significa el hotel "Rosewood" de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
<u>"Hotel Rosewood Mandarin"</u>	Significa el hotel "Rosewood" de Mandarin ubicado en carretera federal libre 200 Tepic-Puerto Vallarta, Municipio de Compostela, Localidad El Monteón, código postal 63724, Estado de Nayarit, en México.
<u>"Información Financiera Proforma"</u>	Significa la información financiera consolidada condensada proforma de la Emisora al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y en sus resultados consolidados por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el año terminado el 31 de diciembre de 2024.
<u>"NIIF" o "IFRS"</u>	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el <i>International Accounting Standards Board</i> – IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad).
<u>"México"</u>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<u>"Pesos"</u>	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
<u>"PwC"</u>	PricewaterhouseCoopers, S.C.

<u>"Residencias Rosewood Mayakoba"</u>	Significa las residencias desarrolladas y comercializadas por la Emisora o sus subsidiarias en el Entorno Mayakoba bajo la marca "Rosewood", operadas por Rosewood en términos de los contratos de Rosewood Mayakoba.
<u>"RLH", "RLH Properties", la "Emisora" o la "Sociedad"</u>	Significa RLH Properties, S.A.B. de C.V., de manera conjunta con sus subsidiarias, a menos que el contexto indique lo contrario.
<u>"RNV"</u>	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.

(b) *Adquisición de Cabo del Sol*

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.

RLH Properties S.A.B. de C.V. obtendrá una participación de manera indirecta en los siguientes activos:

Activo	Descripción	Estatus
Hotel	Four Seasons Resort and Residences Cabo San Lucas en Cabo del Sol, hotel 5 estrellas con 96 habitaciones.	Activo en operación
Propiedades listas para la venta	Aprox. 2 hectáreas de terreno para el desarrollo de 8 residencias.	Propiedades en desarrollo durante 2025
Propiedades de desarrollo	Aprox. 73. 5 hectáreas con el objetivo de desarrollar 253 residencias que, podrán variar entre productos terminados y lotes para desarrollar	Propiedades por desarrollar a partir de 2026 a 2032
Tratamiento de aguas residuales, y áreas comunes	Incluye una planta de aguas residuales, áreas comunes y vialidades así como instalaciones.	En operación
Dos campos de Golf	Incluye el Club Cove (es un club privado que permite el acceso al campo de golf, al club de playa, con actividades en exteriores y servicio de alimentos, entre otros y el campo de Golf conocido como "Cabo del Sol Golf Course".	En operación

(c) *Información de la Emisora*

RLH Properties es una sociedad controladora dedicada a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros y activos residenciales asociados de lujo y ultra lujo, directamente o a través de sus subsidiarias. 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 de activos hoteleros y activos residenciales asociados de lujo y ultra lujo y pretende seguir adquiriéndolos, ubicados en los principales centros urbanos y en los principales destinos turísticos de México y el Caribe, así como en otras regiones, ya sea en ubicaciones estratégicas, o bien que presentan poca oferta de ese tipo de activos relativa a la demanda actual y potencial. La Emisora cuenta con un modelo de negocio flexible ya que busca la inversión en activos hoteleros operados por distintas marcas hoteleras de prestigio internacional, sin estar obligado a hacerlo con algún operador en particular.

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. seguimiento y supervisión en la calidad del servicio prestado en los hoteles; y
- VI. desarrollo de activos hoteleros y 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 de lujo y ultra lujo que están buscando a un socio que pueda desarrollar en forma conjunta hoteles en ubicaciones premium y con las características requeridas.

En este sentido, la Sociedad agrega valor en las siguientes actividades:

- A. Identifica los terrenos que sean atractivos para el desarrollo de hoteles y activos residenciales asociados en el segmento de lujo y ultra lujo.
- B. 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.
- C. Adquiere el terreno una vez que se encuentre en la última fase de desarrollo.
- D. Se involucra activamente en el diseño, construcción y desarrollo del hotel en conjunto con el operador.
- E. Gestiona los contratos con los operadores con los incentivos y características adecuadas que permitan enfocarse en la rentabilidad del hotel.

Las oficinas principales de RLH se encuentran ubicadas en la Ciudad de México. Para más información, ver la Sección 3. "Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la transacción – (a) RLH Properties, S.A.B. de C.V." del presente Folleto Informativo.

2. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN

(a) Descripción detallada de la operación

Descripción de la transacción - Adquisición de 51% de participación de las acciones clase "B" de la Sociedad Cabo Del Sol Holdings, LLC de su capital social.

En sesión celebrada el 26 de febrero de 2025, el Consejo de Administración de RLH, aprobó que la Sociedad 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 02 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 02 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.

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 conjunto de Cabo Del Sol Holdings, LLC, ya que para ciertas decisiones relevantes descritas contractualmente, se requiere la aprobación del otro socio, sin embargo, tendría 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 asignará nuevo personal directivo, y tendrá presencia en el consejo de administración de CDS, entre otros, lo cual le permitirá 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 desde 02 de septiembre de 2025 y será contabilizada aplicando el método de participación indicado en la NIC 28. Asimismo, la Entidad concluyó que esta adquisición de la participación en Cabo Del Sol Holdings, LLC corresponde a la participación de un negocio de acuerdo con la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" con base a los activos netos adquiridos, los derechos contractuales y la viabilidad económica.

El precio pactado en los contratos por la adquisición de la inversión en la asociada ascendió a USD248,100, y se integra según lo siguiente:

	USD	MXN
	(miles)	
Pago inicial en efectivo	\$ 130,400	\$ 2,463,621
Contribución en efectivo del capital prioritario	59,000	1,114,675
Pago diferido	20,000	377,856
Pago contingente	38,700	731,151
Contraprestación total	<u>\$ 248,100</u>	<u>\$ 4,687,304</u>

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 en donde no se tenía participación, y (ii) diversificar el portafolio hotelero de RLH Properties en los destinos de ultra lujo en México.

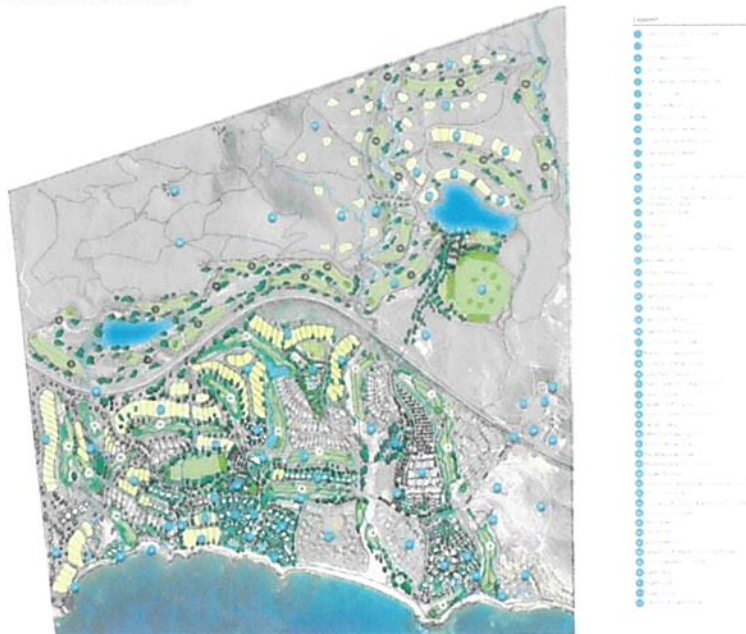
Activo	Descripción	Estatus
Hotel	Four Seasons Resort and Residences Cabo San Lucas en Cabo del Sol, hotel 5 estrellas con 96 habitaciones	Activo en operación
Propiedades listas para la venta	Aprox. 2 hectáreas de terreno para el desarrollo de 8 residencias.	Propiedades en desarrollo durante 2025
Propiedades de desarrollo	Aprox. 73. 5 hectáreas con el objetivo de desarrollar 253 residencias que, podrán variar entre productos terminados y lotes para desarrollar	Propiedades por desarrollar a partir de 2026 a 2032
Tratamiento de aguas residuales, y áreas comunes	Incluye una planta de aguas residuales, áreas comunes y vialidades así como instalaciones.	En operación
Dos campos de golf	Incluye el Club Cove (es un club privado que permite el acceso al campo de golf, al club de playa, con actividades en exteriores y servicio de alimentos, entre otros y el campo de Golf conocido como "Cabo del Sol Golf Course".	En operación

Su descripción general y ubicación será la siguiente:

Ubicación:



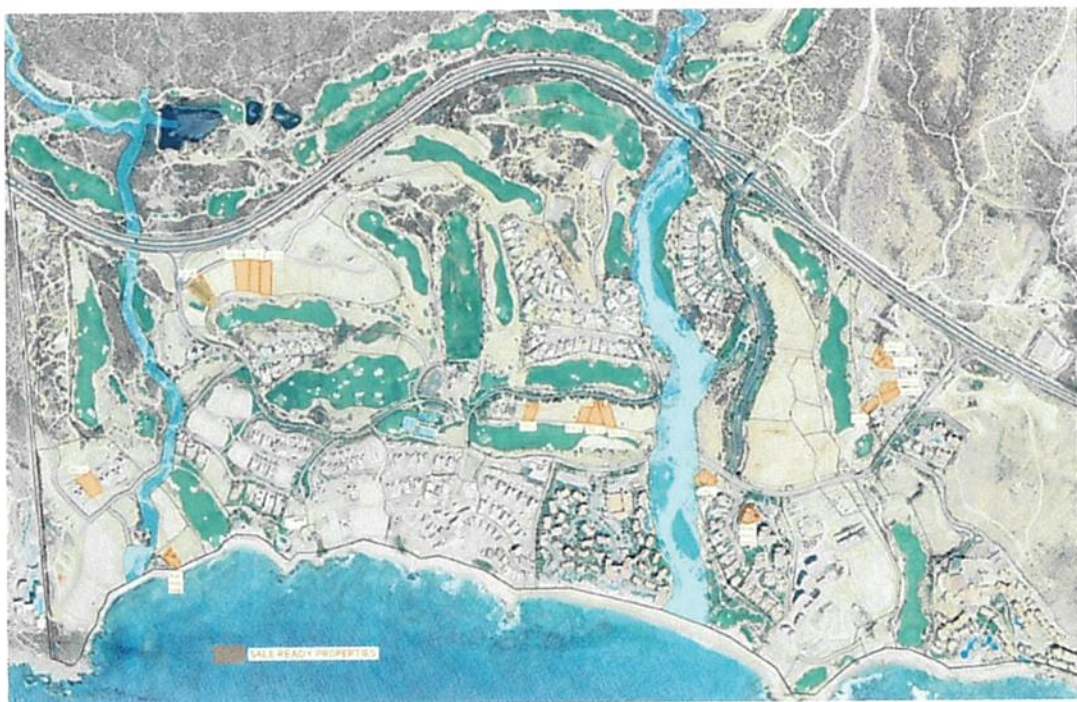
Condominio Maestro:



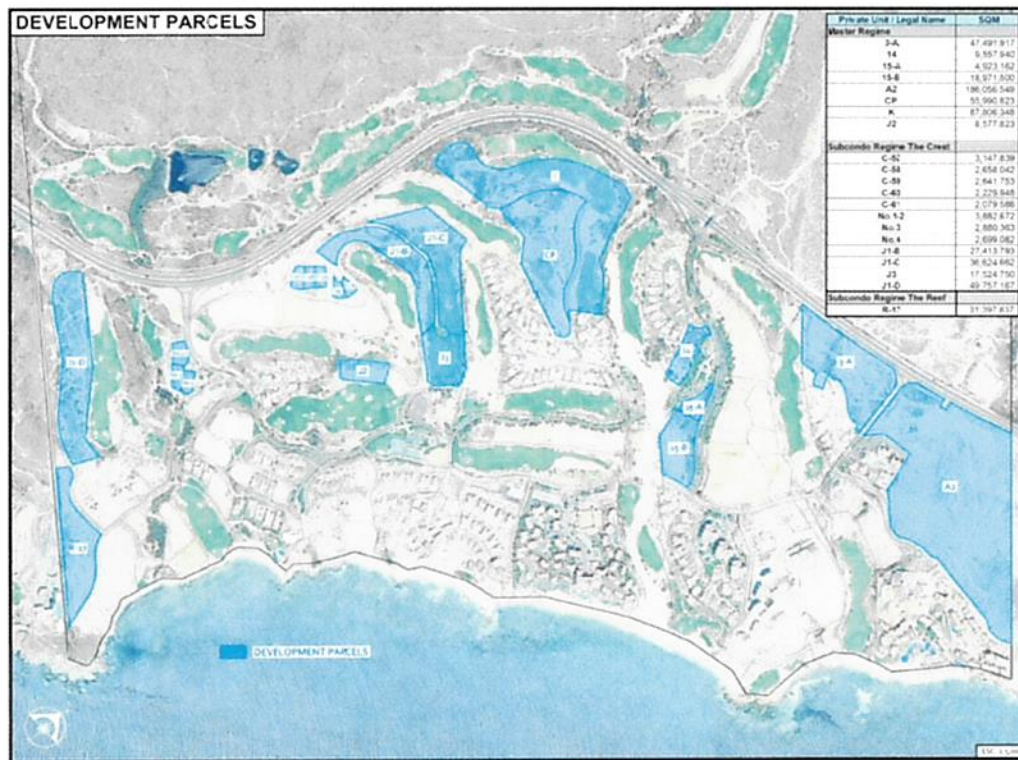
Four Seasons Resort and Residences Cabo San Lucas



Propiedades listas para la venta:



Propiedades de desarrollo:



(b) Objetivo de la operación

El Desarrollo Turístico Cabo del Sol se integra al portafolio de RLH.

Como consecuencia de la Adquisición, RLH espera beneficiarse de los resultados a generarse por los activos adquiridos indirectamente. Asimismo, la Adquisición representa una oportunidad muy atractiva para solidificar el portafolio de RLH. Desde una perspectiva estratégica, esta operación permitiría a la Emisora obtener los siguientes beneficios:

- Fortalecer el portafolio hotelero de la Emisora en mayor mercado de ultra lujo en México.
- Contar con un segundo activo ubicado en uno de los mercados con mayor crecimiento en México, el cual cuenta con altas barreras de entrada para competidores.
- Crear economías de escala en el entorno y el portafolio al hacer una integración comercial y operativa con destinos como Mayakoba y Mandarin.
- Robustecer el negocio residencial de la Emisora a través del desarrollo y comercialización de residencias de lujo.

Las fortalezas de Cabo del Sol son las siguientes:

- Ubicación privilegiada.
- Exclusividad y privacidad.
- Instalaciones y diseño de alta gama.

- Mercado residencial de lujo en expansión.

Asimismo, creemos que las debilidades y amenazas de Cabo del Sol son las siguientes:

- Altos costos operativos y de construcción.
- Alta competencia en el segmento de lujo.
- Condiciones climáticas y desastres naturales.
- Limitaciones en recursos naturales.
- Dependencia del turismo internacional en la región.

(c) *Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la operación*

El precio fue pagado por RLH con recursos propios, incluyendo el aumento de capital celebrado por la sociedad el pasado 13 de junio de 2025 por un importe total de MXN \$2,198,236,854 pesos.

Los estados financieros de las subsidiarias donde se encuentran las acciones de clase B en la operación fueron auditados por "Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C." RLH contrató a Ernest and Young y Chevez, Ruiz Zamarripa, para realizar un avalúo y el due diligence legal, financiero, laboral, fiscal y técnico. Concluyendo que no existe ningún punto material que revelar.

Los gastos derivados de la negociación y consumación de la Adquisición ascendieron aproximadamente a MXN32,157 (miles) al 30 de junio del 2025.

(d) *Fecha de aprobación de la operación*

En sesiones celebradas el 26 de febrero de 2025, el Consejo de Administración de RLH Properties, entre otras cosas, aprobó que la Sociedad llevara a cabo la Adquisición y que dicha aprobación quedare sujeta a que la Adquisición fuere notificada por escrito al propio Consejo. Habiéndose obtenido todas las autorizaciones gubernamentales y de terceros necesarias en relación con la Adquisición y una vez que se obtuvo toda la información necesaria para poder informar al Consejo de Administración de la Adquisición, con fecha 27 de agosto de 2025 el Consejo recibió la notificación correspondiente por parte de la COFECE, con ello concluyendo el proceso de autorizaciones para llevar a cabo la Adquisición.

(e) *Detalle del tratamiento contable de la operación*

El tratamiento contable para la Adquisición se regula por las NIIF. El tratamiento contable de la Adquisición se llevará a cabo en su oportunidad de conformidad con lo establecido en 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 asignará nuevo personal directivo, y tendrá presencia en el consejo de administración de CDS, entre otros, lo cual le permitirá 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 desde 02 de septiembre de 2025 y será contabilizada aplicando el método de participación indicado en la NIC 28. Asimismo, la Entidad concluyó que esta adquisición de la participación en Cabo Del Sol Holdings, LLC corresponde a la participación de un negocio de acuerdo con la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" con base a los activos netos adquiridos, los derechos contractuales y la viabilidad económica.

El presente Folleto Informativo contiene conversiones de ciertas cantidades de Pesos a Dólares 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 2024 y el 30 de junio de 2025. Las conversiones se hacen únicamente con fines de referencia. Dichas conversiones no deben interpretarse como declaraciones de nuestra parte respecto de la equivalencia en Dólares que representan los montos en Pesos o respecto de su equivalencia en Dólares 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.

De acuerdo con las normas internacionales de información financiera, esta inversión se reconoce como una asociada y se contabiliza bajo el método de participación, lo que refleja la parte proporcional de RLH en los resultados de CDS.

(f) Consecuencias fiscales de la operación

Salvo por aquellos impuestos que resulten aplicables en términos de la legislación aplicable, la Emisora considera que no tendrá consecuencias fiscales exclusivamente como resultado de la Adquisición.

3. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN

(a) RLH Properties, S.A.B. de C.V.

RLH Properties es una sociedad controladora dedicada a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros y activos residenciales asociados de lujo y ultra lujo, directamente o a través de sus subsidiarias. 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 de activos hoteleros y activos residenciales asociados de lujo y ultra lujo y pretende seguir adquiriéndolos, ubicados en los principales centros urbanos y en los principales destinos turísticos de México y el Caribe, así como en otras regiones, ya sea en ubicaciones estratégicas, o bien que presentan poca oferta de ese tipo de activos relativa a la demanda actual y potencial. La Emisora cuenta con un modelo de negocio flexible ya que busca la inversión en activos hoteleros operados por distintas marcas hoteleras de prestigio internacional, sin estar obligado o hacerlo con algún operador en particular.

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. Seguimiento y supervisión en la calidad del servicio prestado en los hoteles; y
- VI. Desarrollo de activos hoteleros y 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 de lujo y ultra lujo que están buscando a un socio que pueda desarrollar en forma conjunta hoteles en ubicaciones premium y con las características requeridas. En este sentido, la Sociedad agrega valor en las siguientes actividades:

- I. Identifica los terrenos que sean atractivos para el desarrollo de hoteles y activos residenciales asociados en el segmento de lujo y ultra lujo.
- II. 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.
- III. Adquiere el terreno una vez que se encuentre en la última fase de desarrollo.
- IV. Se involucra activamente en el diseño, construcción y desarrollo del hotel en conjunto con el operador.
- V. Gestiona los contratos con los operadores con los incentivos y características adecuadas que permitan enfocarse en la rentabilidad del hotel.

Adicionalmente a la adquisición de activos hoteleros, el plan de negocio contempla el desarrollo de propiedades a través de la compra de terrenos con ubicaciones privilegiadas, a un precio atractivo y que se encuentren en la última etapa de desarrollo, es decir, que cuenten con todos los permisos ambientales e infraestructura a pie de lote y/o que puedan empezar a operar en un plazo de 18 a 30 meses con marcas de prestigio internacional bajo el régimen de administración o arrendamiento.

Durante el 2020 el precio máximo que alcanzó la acción fue de MXN \$19.10 y se dio durante el primer trimestre del año. Tras el impacto del COVID-19 en el sector financiero el precio de la acción a finales del 2020 descendió a MXN \$15.50 con una capitalización bursátil de MXN \$13,831 millones. Posteriormente, durante el 2021 se realizó un aumento de capital de MXN \$2,906 millones a través de la suscripción de 223,609,077 acciones. Al 31 de diciembre de 2021, el precio de la acción de RLH fue de MXN \$16.00 y, por ende, su capitalización de mercado cerró en MXN \$17,855 millones. Durante el 2022, RLH Properties anunció una reducción de capital por un monto de MXN \$2,600 millones. Al 31 de diciembre de 2022, el precio de la acción fue de MXN \$15.90 con una capitalización bursátil de MXN \$17,743 millones. Por su lado, al 31 de diciembre de 2023, hubo un incremento en el precio de la acción alcanzando una cifra de MXN \$17.2, con una capitalización bursátil de MXN \$19,194 millones.

La consumación de la Adquisición 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 cambios significativos en los estados financieros de la Emisora desde la fecha de publicación del último reporte anual correspondiente al ejercicio terminado el 2024 y el último reporte trimestral por el periodo concluido el 30 de junio de 2025.

Eventos relevantes de la Emisora

A continuación, los eventos relevantes de RLH transcurridos durante los años 2023, 2024 y 2025

- El 2 de septiembre de 2025, la Emisora emitió un evento relevante para informar que concluyó la adquisición del 51% de la sociedad Cabo del Sol Holdings, LLC, la cual es propietaria del destino Cabo del Sol en Los Cabos, Baja California Sur, mediante la cual obtuvo, una participación, entre otros activos, en el Hotel Four Seasons Cabo del Sol con 96 habitaciones, así como el negocio residencial Cabo del Sol y campos de golf de clase mundial.

- El 15 de septiembre de 2025, la Emisora emitió un evento relevante para comunicar que el 12 de septiembre, la subsidiaria de la Emisora que es propietaria del hotel "One and Only Mandarin" celebró, como acreditada, la modificación a un contrato de crédito principal que fue celebrado el 16 de mayo de 2022 con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante. La modificación del contrato de crédito implicó, entre otros, el aumento del monto del crédito hasta por EUA\$128 millones. Como consecuencia de lo anterior, con esta fecha la Emisora ha terminado de disponer de la totalidad de dicho monto.
- El 11 de agosto de 2025, la Emisora emitió un evento relevante para comunicar el reenvío de reportes anuales y reportes trimestrales.
- El 13 de junio de 2025, la Emisora emitió un evento relevante para comunicar el aviso de resultados del aumento de capital social aprobado por la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2025.
- El 27 de mayo de 2025, la Emisora emitió un evento relevante para comunicar el inicio del periodo de preferencia para suscribir el aumento de capital social aprobado en la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2025.
- El 30 de abril de 2025, la Emisora emitió un comunicado con relación a ciertos movimientos inusitados relativos al precio de sus acciones representativas del capital social.
- El 28 de abril de 2025, la Emisora emitió un evento relevante para comunicar que en la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de esa misma fecha, se resolvió aumentar el capital social en la parte fija.
- El 28 de abril de 2025, la Emisora emitió un comunicado con relación a ciertos cambios de integrantes en el Consejo de Administración y en el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.
- El 28 de marzo de 2025, la Emisora emitió un comunicado con relación a ciertos movimientos inusitados relativos al precio de sus acciones representativas del capital social.
- El 11 de febrero de 2025, la Emisora emitió un evento relevante para comunicar que el señor Oscar Leonardo García Támez ocupa el cargo de Director Ejecutivo de Operaciones.
- El 24 de enero de 2025, la Emisora emitió un evento relevante para comunicar que a través de dos de sus subsidiarias, con esta misma fecha, concluyó la adquisición del 100% del proyecto hotelero denominado "Park Hyatt Los Cabos".
- El 24 de enero de 2025, la Emisora emitió un evento relevante para comunicar que uno de los activos hoteleros, "Andaz Mayakoba Resort Riviera Maya" se someterá a una remodelación y transformación que tendrá lugar a partir de marzo de 2025. Dicha transformación incluirá el cambio a la marca "Alila", propiedad del mismo operador.
- En el mes de diciembre de 2024, la Emisora anunció mediante evento relevante que adquirió ciertos predios y parcelas en Playa del Carmen, Estado Quintana Roo y otros en el Municipio Compostela Nayarit. Esto con el propósito de continuar con los proyectos de expansión de la Emisora.
- El 27 de noviembre de 2024, la Emisora emitió un evento relevante para comunicar la adquisición del 7.23% del Hotel Fairmont Mayakoba a través de sus subsidiarias, como resultado paso a tener de manera indirecta el 100% del capital de dicho hotel.
- El 25 de octubre de 2024, la Emisora emitió un comunicado anunciando la renuncia de un

Consejero.

- El 27 de septiembre de 2024, la Emisora emitió un comunicado anunciando la adquisición de un total de 11,000,000 acciones (aproximadamente .99% de las acciones de RLH en circulación) por parte de algunos accionistas de RLH.
- El 25 de septiembre de 2024, la Emisora emitió un comunicado anunciando la adquisición de un total de 11,340,467 acciones (aproximadamente 1.02% de las acciones en circulación) por parte de algunos accionistas de RLH.
- El 14 de agosto de 2024, la Emisora emitió un comunicado con relación a ciertos movimientos de operación de sus acciones representativas del capital social.
- El 5 de agosto de 2024, la Emisora emitió un comunicado respecto de la contratación de un contrato de crédito de fecha 2 de agosto de 2024, por un monto de hasta USD480 millones, celebrado por sus subsidiarias propietarias de los hoteles Fairmont, Banyan Tree y Rosewood Mayakoba, así como del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México, como co-acreditadas, con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple como agente administrativo y acreditante, y Caixabank, S.A. y Banco Sabadell, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditantes.
- El 11 de julio de 2024, la Emisora emitió un comunicado por virtud del cual informó que se encuentra en negociaciones para adquirir un proyecto hotelero de aproximadamente 160 llaves en la Ciudad de Los Cabos, en Baja California Sur. El activo está en fase de desarrollo y, en caso de, efectivamente poder consumir la adquisición, la Emisora completaría su construcción.
- El 16 de enero de 2024, la Emisora emitió un comunicado por virtud del cual informó el nombramiento del señor Antonio Álvarez Campillo como Director Ejecutivo de Operaciones (*Chief Operating Officer*).
- El 29 de diciembre de 2023, la Emisora emitió un comunicado por virtud del cual informó el nombramiento de la señora Karla Vaquero Sánchez como Director Ejecutivo de Jurídico y Cumplimiento.
- El 21 de diciembre de 2023, la Emisora emitió un comunicado con relación a ciertos movimientos en la negociación de sus acciones representativas del capital social.
- El 3 de agosto de 2023, la Emisora emitió un comunicado por virtud del cual informó el nombramiento de D. Luis Durán Luján como Director General.
- El 15 de marzo de 2023, la Emisora emitió un comunicado con relación a ciertos movimientos en el volumen de la operación de sus acciones representativas del capital social.
- El 10 de marzo de 2023, la Emisora emitió un comunicado con relación a la retransmisión de cierta información financiera.

Activos de la Emisora

Hotel Four Seasons Ciudad de México

El hotel Four Seasons Ciudad de México, inaugurado en 1994, destaca por su diseño arquitectónico único y su estilo distintivo, con un patio interior que se ha convertido en un emblemático oasis urbano. Es un hotel de lujo estilo hacienda, con 8 niveles, en los cuales hay 240 habitaciones. Está ubicado en Avenida Paseo de la Reforma, uno de los corredores turísticos y financieros más importantes de la Ciudad de México y del país. Durante 2025 y 2026, el hotel se someterá a un

proceso de renovación diseñado para elevar el nivel de confort de sus habitaciones, brindando a cada huésped una experiencia aún más excepcional. Se espera que esta transformación esté completa antes de la esperada inauguración de la Copa Mundial de la FIFA 2026.

Los espacios internos del Four Seasons Ciudad de México tratan de evocar una casona mexicana tradicional de amplios espacios, mucha luz y elementos hogareños tales como chimeneas, salas y biblioteca, mezclados con el arte contemporáneo de los murales y contando con comodidades del mundo moderno de tecnología y distribución de espacios.

El área del lobby y el jardín central del Four Seasons Ciudad de México son zonas para que los huéspedes disfruten de los siguientes centros de consumo:

Centro de Consumo	Cocina
Zanaya	Mexicana de la costa del pacífico
Fifty Mills	Cocktail Bar
Pan Dulce	Pastelería francesa/ Bistro
Il Becco	Italiana
Oma	Barra de omakase

Dentro de las amenidades que ofrece el hotel se incluyen una alberca al aire libre, un centro de wellness y un gimnasio, el cual fue remodelado en 2019. Además, el hotel cuenta con amplios espacios para reuniones y eventos.

Algunos de los premios y reconocimientos que ha recibido el hotel son los siguientes:

- 2024: Best Hotel in Mexico City and Top 3 Best Hotels in Mexico por CN Traveler Reader's Choice.
- 2024: Top 5 City Hotels in Mexico por Travel + Leisure.
- 2024: 4 Stars por Forbes.
- 2024: Best Hotel in Mexico City and Top 15 Best Hotels in Mexico por U.S. News & World Report.

Desarrollo Mayakoba

Mayakoba es un complejo de 240 hectáreas ubicado en la Riviera Maya, en el estado de Quintana Roo, a aproximadamente 35 minutos del aeropuerto de Cancún. Este desarrollo se destaca por su compromiso con las comunidades locales y la protección del medio ambiente. Como parte de sus esfuerzos, Mayakoba contribuye a la conservación ambiental mediante la recuperación del manglar, para lo cual se ha creado un sistema lagunar de canales artificiales, convirtiéndolo en un modelo de estructura forestal y calidad ambiental en la región. Desde su planeación, construcción y operación, Mayakoba ha trabajado para consolidarse como un destino turístico sostenible de clase mundial. Los resultados de estos esfuerzos han sido medidos, evaluados y reconocidos por diversas organizaciones y entidades gubernamentales.

En este contexto, Mayakoba alberga cuatro hoteles de lujo y ultralujo: Fairmont Mayakoba, con 401 habitaciones; Rosewood Mayakoba, con 129 habitaciones; Banyan Tree Mayakoba, con 162 habitaciones; y Alila Mayakoba, con 214 habitaciones. Además, el complejo incluye componentes residenciales operados por las marcas Fairmont y Rosewood, un campo de golf de 18 hoyos de prestigio internacional llamado El Camaleón, y una amplia y variada oferta gastronómica de primer nivel.

Como complemento a su oferta hotelera y residencial, Mayakoba ofrece un servicio de experiencias que incluye actividades tanto terrestres como acuáticas, permitiendo a huéspedes y residentes explorar las inmediaciones del complejo y disfrutar de una estancia única. Entre las actividades acuáticas disponibles en Mayakoba se encuentran deportes como buceo, bicicletas acuáticas, snorkel, motos acuáticas, kayaks y seabobs, así como paseos privados en un yate Van Dutch de 55 pies y recorridos por los canales en embarcaciones eléctricas.

Por otro lado, el complejo cuenta con un Sports Center que dispone de tres canchas de tenis, una cancha de pádel, tres canchas de pickleball, un campo de archery gotcha, tiro con arco, una jaula de bateo, una variedad de juegos interactivos y tours a zonas arqueológicas operados internamente.

Adicionalmente, en el corazón de Mayakoba se encuentra "El Pueblito", una plaza tradicional mexicana con una arquitectura colorida estilo colonial. En su interior, se encuentran un patio central, un kiosco, puestos de artesanos, locales comerciales, una capilla, una escuela de cocina y un arcade. De igual manera, incluye establecimientos de alimentos y bebidas operados por las marcas hoteleras: Pan Dulce y La Fondita, operados por Rosewood Mayakoba; The Sweet Spot, operado por Fairmont Mayakoba; y The Burger Shop, operado por Banyan Tree Mayakoba, lo que convierte a este recinto una experiencia inolvidable.

Hotel Rosewood Mayakoba

El hotel Rosewood Mayakoba, inaugurado en 2007, es un resort de ultralujo que ofrece 129 suites privadas con vistas a las playas del Caribe mexicano y a los canales cristalinos del complejo. Estos escenarios invitan a los huéspedes a vivir una experiencia inigualable y sentir una profunda conexión con la Riviera Maya. Adicionalmente, el hotel cuenta con un proyecto de 33 residencias privadas de marca Rosewood, de las cuales, al cierre de 2024, 31 ya han sido vendidas y entregadas, incluyendo 18 integradas al programa de rentas del hotel.

Después de una inversión de USD \$14.3 millones, Rosewood Mayakoba concluyó la renovación de sus habitaciones y la construcción de un nuevo club de playa en 2019, adoptando un estilo más moderno, sostenible y auténticamente mexicano. Los nuevos interiores de las suites corrieron a cargo de la firma internacional Bando x Seidel Meersseman, estudio reconocido a nivel mundial, especializado en marcas hoteleras y residencias de lujo, que trae propuestas llenas de innovación, nuevas tendencias y sofisticación.

La propiedad cuenta con siete establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades y una colección de experiencias gastronómicas inigualables:

Centro de Consumo	Cocina
Casa del Lago	Centro de México
Punta Bonita	Costa del Pacífico Mexicano
Agave Azul	Fusión Asiática
Aquí me quedo	Costa del Caribe mexicano
Zapote Bar	Cocktail Bar
La Fondita	Mexicana, tostadería y mezcalería
Pan Dulce	Repostería mexicana y cafetería

El hotel también ofrece salones y espacios para todo tipo de eventos, con capacidad para hasta 550 personas según el tipo de reunión. Asimismo, cuenta con un spa llamado "Sense, A Rosewood Spa", ubicado en su propia isla privada, que dispone de doce cabinas de tratamiento y ocho suites de spa. Además, el hotel ofrece cuatro albercas, gimnasio, un centro de negocios, servicio de mayordomo y un club para niños de entre 3 y 12 años.

Los premios que el hotel se ha galardonado recientemente son:

- 2024: AAA Five Diamond Hotel.
- 2024: Two Michelin Keys.
- 2024: Top 500 Hotels of the Year por Travel + Leisure.
- 2024: Best Hotel in Playa del Carmen, Best Hotel in Riviera Maya y Top 5 Best Hotels in Mexico por U.S. News & World Report.
- 2024: Best Service in Mexico por MexBest.
- 2024: Second Best Resort in Eastern Mexico por CN Travel Readers' Choice.
- 2024: Top 15 North America 50 Best Bar.
- 2024: Five Star Resort and Five Star Spa por Forbes.
- 2024: Best Spa in Mexico por Food and Travel.
- 2024: Top 50 Wellness Suites in the World para la Wellness Suite por Elite Traveler's World's Finest Awards.

Hotel Fairmont Mayakoba

El Hotel Fairmont Mayakoba, inaugurado en 2006, es un resort de lujo ubicado dentro del exclusivo complejo de Mayakoba, operado por el grupo Accor. Con una arquitectura que armoniza con la belleza natural del entorno, la propiedad ofrece 401 habitaciones diseñadas para brindar el máximo confort.

Asimismo, el hotel cuenta con un componente residencial compuesto por 70 residencias (53 de tiempo Completo y 17 fracciones) de marca Fairmont Heritage Place, ubicado dentro del mismo entorno de Mayakoba. Al cierre de 2024 se han vendido 39 residencias de tiempo completo, de las cuales 35 están incorporadas al programa de renta del hotel; y 161 fracciones vendidas. Se encuentran en construcción los últimos 2 edificios con planes de entregarse a finales de 2025.

En 2020, se tomó la decisión de emprender un ambicioso proyecto de renovación integral del hotel, liderado por la firma de diseño de interiores Room 1804. Esta transformación, que concluyó en 2023 con una inversión aproximada de USD \$44.3 millones, abarcó la totalidad de las habitaciones, centros de consumo, spa, salones de reuniones y áreas comunes. El resultado es un resort completamente renovado que hoy se posiciona como una de las principales opciones de lujo en el destino.

Actualmente, el resort ofrece cuatro categorías distintas de habitaciones y cuatro de suites, en su mayoría situadas frente al mar. Entre las novedades, destaca una renovada propuesta gastronómica y la incorporación de un moderno club de playa totalmente nuevo.

En este contexto, el hotel brinda una amplia variedad de experiencias culinarias, destacando una oferta compuesta por nueve restaurantes de primer nivel y dos bares, que se presentan a continuación:

Centro de consumo	Cocina
Hix (Lobby Lounge)	Sushi Bar y Cocktails
Tauro	American Steakhouse
La Laguna	Cocina Tradicional Mexicana
Cantina	Cocina Tradicional Mexicana
Bassano	Italiana y pizza a la leña
Gaia	Mariscos
Brisas	Cocina Mediterránea
Cielo	Rooftop Bar
Fuego	Concepto de cocina de leña
Ki Bar	Korean BBQ
Café Maya	Sandwiches, postres y café

El hotel cuenta con una amplia oferta de espacios ideales para reuniones y eventos sociales o corporativos, desde banquetes y cócteles hasta conferencias, con capacidad para albergar hasta 1,200 personas, dependiendo del tipo de evento. Además, entre sus exclusivas amenidades se destacan un spa recientemente renovado (diciembre 2023), nueve albercas, dos clubes infantiles para niños de 5 a 11 años, gimnasio, dulcería y dos boutiques, ofreciendo así una experiencia integral para todos los gustos y edades.

De los premios más recientes con los que cuenta el hotel se destacan los siguientes:

- 2024: Best Luxury Beach Resort and Best Luxury Family Resort in North America por World Luxury Travel Awards
- 2024: Best unique experience spa in North America por World Luxury Spa Awards.
- 2024: 4 Star Resort por Forbes.
- 2024: 4 Star Spa por Forbes.
- 2024: Top 10 Best Playa del Carmen Resorts por U.S. News & World Report.
- 2024: Best Children's Experience por Quien 2024.
- 2024: Best Beach Resort por Haute Grandeur – Global Hotel Awards.
- 2024: Top 3 Grand Serandipians Hotel Champion por Serandipians.

Hotel Banyan Tree Mayakoba

El hotel Banyan Tree Mayakoba, inaugurado en 2009 como el primer resort de la marca en América Latina, es un refugio de inspiración asiática en el corazón de la Riviera Maya, donde las tradiciones y la hospitalidad local se fusionan con la cultura oriental. En 2024, el hotel cerró el año con un total de 162 habitaciones, de las cuales 134 son propiedad del hotel y 28 pertenecen a terceros que participan en el programa de renta.

Dada la oportunidad de incrementar el inventario en el área de playa y frente a la playa del hotel, se realizó un plan de expansión que comenzó a principios de 2021 con el desarrollo de 34 habitaciones adicionales a las 120 que conformaban el inventario original. En 2022, el hotel completó su plan de expansión con la construcción de 7 habitaciones más, dando un total de 41 habitaciones agregadas al inventario original. Actualmente se lleva a cabo un proceso de renovación integral de las habitaciones no contempladas dentro del proyecto de ampliación, con el objetivo de mantener coherencia en estándares de calidad, diseño y confort en toda la propiedad. Dicho esto, se espera que el proyecto finalice durante 2025.

La propiedad cuenta con una variedad de ofertas culinarias internacionales y tiene ocho establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades:

Centro de Consumo	Cocina
Saffron	Thai
Oriente/Tomahawk	Breakfast: International buffet / Dinner: Steak
Cello	Italian
La copa	Mexicana
Reflections	Mexicana
Sands Beach Club	Seafood & Mexicana
Sur Beach Club	Tapas & Paella
Burger & Bistro	Burger House

El hotel es ideal para eventos corporativos, reuniones de negocios y convenciones, ya que cuenta con salas y espacios adecuados para distintos tipos de eventos, con una capacidad de hasta 600 personas, dependiendo del tipo de celebración. Además, entre las amenidades que ofrece el hotel se incluyen un spa, dos albercas, un gimnasio, dos tiendas, y un club con actividades infantiles y experiencias para niños de entre 5 y 12 años.

El Banyan Tree Mayakoba ha recibido los siguientes premios y reconocimientos:

- 2024: AAA Five Diamond Hotel.
- 2024: Two Michelin Keys.
- 2024: Top 50 Family Suites por Elite Traveler.
- 2024: Top 3 Best Playa del Carmen Resort, Top 3 Best Riviera Maya Resorts and Top 10 Best Mexico Resorts por U.S. News & World Report.
- 2024: Top 500 Hotels of the Year por Travel + Leisure.

- 2024: Five Star Resort por Forbes.
- 2024: Five Star Spa por Forbes.
- 2024: Best Wellness Programs por Food & Travel.

Hotel Alila Mayakoba

El hotel Alila Mayakoba, inaugurado como Andaz Mayakoba en diciembre de 2016, es una propiedad del tipo "Life-Style" que ofrece 214 habitaciones y es operado por Hyatt en un inicio a través de su marca Andaz.

Situado dentro del complejo Mayakoba, Andaz Mayakoba fue el primero de la marca en México, consolidándose como la opción ideal para el segmento que busca una propuesta sofisticada y contemporánea.

Los premios y reconocimientos más recientes son los siguientes:

- 2024: Top 15 Best Playa del Carmen Resorts, Top 20 Best Riviera Maya Resorts and Top 40 Best Mexico Resorts por U.S. News & World Report.

Durante 2025, el hotel se encuentra sometido a un proceso de remodelación y transformación que incluirá su cambio de marca a "Alila", una distinguida cadena de hoteles de lujo operada por Hyatt. Reconocida por ofrecer experiencias exclusivas en ubicaciones selectas, esta renovación convertirá al hotel en el primer Alila Resort en México.

Campo de Golf El Camaleón Mayakoba

Mayakoba ofrece un espectacular campo de golf de 18 hoyos llamado El Camaleón, diseñado por la reconocida leyenda del golf Greg Norman. El Camaleón recorre diversos ecosistemas como selva, manglares y hermosos canales de agua cristalina. El cenote natural, que el equipo de diseño de Norman ha dejado al descubierto y es conocido como "cave bunker", vuelve inolvidable el Hoyo 7.

Cuenta con instalaciones de práctica de alto nivel, incluyendo un campo de 350 yardas, putting green y zona de tiros cortos. Además, alberga la prestigiosa Academia Jim McLean, reconocida por su avanzada tecnología y su sistema de enseñanza personalizado por instructores certificados.

Durante 16 años, El Camaleón fue sede del World Wide Technology Championship at Mayakoba, anteriormente conocido como Mayakoba Golf Classic, el primer evento del PGA Tour celebrado en México. En 2024, El Camaleón recibió el Campeonato de Golf LIV, un circuito profesional alternativo al PGA, fundado por Greg Norman en 2022. Para 2025, el Camaleón hizo historia nuevamente al ser sede de un torneo del LPGA Tour, marcando el regreso de este prestigioso circuito femenino a México por primera vez desde 2017.

El campo de golf cuenta con amenidades a la altura de su reputación, entre ellas la Casa Club Koba, cuya remodelación concluyó en 2023, con una propuesta culinaria de clase mundial y vistas privilegiadas del Hoyo 18; una Pro-Shop, con lo último en moda y accesorios de golf; y una cancha de fútbol, que ha albergado a equipos de la Primera División mexicana y clubes internacionales, además de funcionar como sede para eventos sociales.

El Camaleón está certificado por Audubon International como Santuario Cooperativo por su compromiso con el medio ambiente y las prácticas ecológicas, trabajando para proteger y mantener la tierra, el agua, los recursos naturales y los hábitats de vida salvaje.

Desarrollo Mandarin

Mandarin es un destino inigualable, con una superficie aproximada de 265 hectáreas y alrededor de 1.6 kilómetros de frente de playa, en la costa occidental de México, dentro de la Riviera Nayarit. Se localiza en el municipio de Compostela, en el Estado de Nayarit, a menos de una hora del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta. Mandarin se encuentra en una pequeña bahía, flanqueado en sus extremos por dos montañas. En una de ellas se construyó el hotel One&Only Mandarin junto con su componente residencial, mientras que en la otra se construyó el hotel Rosewood Mandarin, que también contempla a futuro un componente residencial.

Es un paisaje con vistas únicas que se caracteriza por estar rodeado de árboles de 200 años de antigüedad y por la variedad de fauna y flora que habita en el lugar. Debido a su gran extensión, en comparación al terreno desarrollado, el destino Mandarin se encuentra entre los menos densos del mundo, ofreciendo así una gran privacidad.

Además del hotel One&Only Mandarin y sus residencias de marca, actualmente el destino cuenta con diversas amenidades, entre las que destaca Canalán, un club de playa insignia que ofrece un entorno impresionante junto al mar para el descanso. También dispone de una oferta gastronómica de alto nivel, con seis establecimientos que brindan experiencias culinarias excepcionales, entre ellos Carao, un restaurante del reconocido chef Enrique Olvera.

Un distintivo adicional del complejo Mandarin es su exclusivo Campo Ecuestre y Club de Polo. Este espacio cuenta con un campo de polo, un área de entrenamiento, 20 caballerizas y una zona destinada a servicios veterinarios. Actualmente, se cuenta con 20 caballos propios, que van de los 5 a los 17 años. También se ofrecen actividades relacionadas como cabalgatas y paseos recreativos a caballo. Complementando esta experiencia, el restaurante al aire libre Chukker, especializado en carnes y con inspiración en los tradicionales asados argentinos, brinda servicio de catering durante los partidos de polo, que se celebran cada viernes y sábado durante la temporada, de noviembre a mayo.

Asimismo, Mandarin ofrece un servicio de experiencias que incluye actividades al aire libre, diseñadas para disfrutar al máximo del esplendor natural del destino. A grandes rasgos, las actividades terrestres incluyen caminatas recreativas, paseos en bicicleta, circuitos de bicicleta de montaña, tirolesas y un campo de tiro con arco. Las actividades acuáticas incluyen kayak, paddle board, surf y buceo, así como la renta de yates privados para vivir una experiencia inolvidable.

Hotel One&Only Mandarin

El hotel One&Only Mandarin, inaugurado en 2020, es un exclusivo resort de playa de ultralujo que redefine el concepto de elegancia y confort. Con 105 habitaciones independientes ubicadas a lo largo de un volcán extinto, los huéspedes pueden sumergirse en la belleza y serenidad de la costa del Pacífico mexicano. Además, el resort integra un componente residencial operado bajo la marca One&Only Private Homes, con un inventario actual de 39 residencias privadas. Al cierre de 2024, se han vendido 25 residencias y entregado 14, de las cuales 10 forman parte del programa de rentas del hotel.

One&Only Mandarin, que abrió como uno de los mejores hoteles del mundo, ofrece un deleite en la gastronomía, elaborada con un espíritu que acerca a la naturaleza e ingredientes frescos e inspiradores, que se encuentran en los siguientes centros de consumo:

Centro de Consumo	Cocina
Alma	Mediterránea
Treetop Bar	Bar
Carao	Mexicana
Jetty	A la parrilla

Además de Carao, que cuenta con una propuesta gastronómica del reconocido chef Enrique Olvera, Alma, y el Jetty Beach Club, el hotel ofrece una experiencia inigualable con tres albercas, un spa de lujo, un gimnasio totalmente equipado, un salón de yoga y una boutique. Los más pequeños podrán disfrutar de un club para niños de 4 a 11 años, que incluye cine, un santuario de mariposas y encantadoras casas en los árboles. Para eventos exclusivos, el hotel cuenta con salas de reuniones con vistas espectaculares, con capacidad para hasta 120 personas.

Los premios y reconocimientos más recientes son los siguientes:

- 2024: Top 3 Best Hotels in North America y Best Hotels in the World por The World's 50 Best Hotels.
- 2024: Best Resort Hotels in Mexico por Travel+Leisure.
- 2024: Three Michelin Keys.
- 2024: Best Places to Go por CN Traveler.
- 2024: 100 Best Spas in the World por Vogue's Global Spa Guide.

Hotel Rosewood Mandarin

El hotel Rosewood Mandarin, es un exclusivo resort de lujo con 134 habitaciones, cuya apertura fue en 2025. Esta propiedad ofrece una experiencia gastronómica de primer nivel, con un restaurante de tres cocinas y otro de especialidad, además de un club de playa, un spa y un gimnasio, brindando a sus huéspedes un ambiente de sofisticación y convivencia con la naturaleza.

Hotel Park Hyatt Los Cabos

Ubicado en la distinguida comunidad de Cabo del Sol, en la costa de Baja California Sur, el hotel en desarrollo, Park Hyatt Los Cabos, contará con 163 lujosas habitaciones. Su inauguración está programada para 2025 e incluirá una oferta gastronómica diversa con tres conceptos culinarios, un exclusivo club de playa, espacios para eventos corporativos, un spa y gimnasio, todo diseñado para ofrecer una experiencia inigualable en un entorno paradisíaco.

Cabo del Sol Holdings LLC, sociedad propietaria del Desarrollo Cabo del Sol

Cabo del Sol Holdings, LLC (CDS) es una sociedad de nacionalidad estadounidense constituida en Delaware como una sociedad de responsabilidad limitada, el 10 de diciembre de 2018. El domicilio de la entidad se encuentra en el estado de Delaware, 160 Greentree Drive, Suite 101, Dover, DE 19904.

CDS cuenta con un número aproximado de 1000 empleados contratados de manera directa a través de diversas sociedades integrantes del grupo corporativo.

4. FACTORES DE RIESGO

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

Como consecuencia de la reestructuración societaria materia de la Adquisición, RLH Properties adquiriría el 51% de participación representativa de los activos correspondientes a la Clase "B" en Cabo del Sol Holdings, LLC, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de RLH Properties.

El Desarrollo Turístico Cabo del Sol pudiera tener riesgos relacionados con su operación.

El Desarrollo Turístico Cabo del Sol no era propiedad de RLH previamente, por lo que, no podemos garantizar que no existan situaciones, hechos, actos, acontecimientos u omisiones de cualquier naturaleza con respecto al Desarrollo Turístico Cabo del Sol que pudieran resultar en contingencias, responsabilidades, remediaciones o gastos importantes. Por lo anterior, RLH ha negociado y tratado de obtener declaraciones, seguros e indemnizaciones por parte de los vendedores que considera razonables, suficientes y proporcionales a operaciones y activos de esta naturaleza. De existir alguna contingencia no revelada a, o identificada por, RLH en el proceso de revisión, auditoría y negociación de la Adquisición, ésta podría resultar en una afectación adversa, negativa e importante al Desarrollo Turístico Cabo del Sol, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de RLH Properties.

Asimismo, es posible que RLH no logre los resultados esperados con motivo de la Adquisición.

Los contratos que documentan la Adquisición celebrados entre Oakmont Corporation, RLH Properties y CDS están sujetos a ajustes de precio dependiendo de los supuestos específicos que se incluyen en dichos contratos.

Los contratos que documentan la Adquisición celebrados entre Oakmont Corporation, RLH Properties y CDS están sujetos a ajustes de precio dependiendo de los supuestos específicos que se incluyen en dichos contratos. En concepto, dichos ajustes podrían derivar en la obligación de tener que pagar un precio adicional que depende del comportamiento de la utilidad operativa del Hotel Four Seasons Resort and Residences Cabo San Lucas en Cabo del Sol en 2027 y 2028. Por lo anterior, en caso de que conforme a dichos contratos se determine que el precio debe ser mayor al pagado al momento del cierre, RLH tendrá que entregar una cantidad adicional de recursos para abonar dicho ajuste al precio.

La Información Financiera Proforma es de carácter preliminar y los resultados reales podrían diferir una vez determinados los valores razonables de los activos y pasivos adquiridos como parte de la Adquisición.

La Información Financiera Proforma ha sido preparada para ilustrar los efectos que la Adquisición hubiera tenido en los estados de situación financiera consolidados de RLH al 30 de junio 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y en sus resultados consolidados por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el año terminado el 31 de diciembre de 2024, respectivamente asumiendo que la Adquisición se hubiera llevado a cabo al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y en sus resultados consolidados por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, y el año terminado el 31 de diciembre de 2024 respectivamente. La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar la Adquisición en los periodos indicados; sin embargo, la misma es de carácter preliminar y los resultados reales podrían diferir una vez determinados los valores razonables de los activos y pasivos adquiridos como parte de la Adquisición.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

El propósito de esta sección es presentar la información financiera consolidada condensada proforma de la Emisora al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y en sus resultados consolidados por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, y el año terminado el 31 de diciembre de 2024. La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar la Inversión en los periodos indicados.

Las cifras contenidas en la presente sección se expresan en miles de Pesos (\$) y miles de Dólares (USD).

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

Folleto Informativo.

La administración de la Emisora registró la Inversión a valor razonable como base para preparar los ajustes proforma en los estados consolidados de situación financiera y de resultados integrales proforma. La designación final de acuerdo con lo establecido en la NIC 28 fue determinada por la Emisora una vez que se completaron las valuaciones y los cálculos necesarios para llevarla a cabo dentro del plazo establecido por dicha norma de 12 meses a partir de la inversión. La designación final podría diferir de manera material a la que fue utilizada para los ajustes proforma. La designación final podría incluir: (i) cambios en la Inversión a valor razonable; (ii) cambios en la determinación del método de participación en resultados; y (iii) cambios en los pasivos por el pago contingente.

Los ajustes proforma al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 que se describen a continuación, representan las operaciones relacionadas con la Inversión. De conformidad con las bases de preparación, la Emisora habría reconocido la transacción según lo establecido en la NIC 28, al considerarse una inversión en asociada. Los tipos de cambio utilizados para convertir los pagos de la contraprestación en dólares fueron los correspondientes a las fechas de los estados consolidados condensados de situación financiera proforma.

Los efectos resultantes en la información financiera consolidada condensada proforma al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 serían los siguientes:

Los ajustes proforma abajo indicados, incluidos en los estados consolidados condensados de situación financiera proforma de la Entidad al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, representan ajustes a la situación financiera consolidada y resultados históricos de la Compañía al aplicar el método de participación de acuerdo a la NIC 28 a las fechas respectivas, tomando en consideración los derechos económicos de los contratos suscritos entre la Entidad y Oakmont Corporation, indicados anteriormente, así como otros supuestos definidos por la administración de la Entidad. Estos ajustes se deben leer en conjunto y con referencia a los estados consolidados de situación financiera y el estado de resultados integrales proformas, según lo siguiente:

- a. Bajo el método de participación, una inversión en una asociada se reconoce inicialmente al costo. El costo inicial de la adquisición del 51% de las acciones clase "B" del capital social de Cabo Del Sol Holdings, LLC, (CDS) incluye:
 - (i) El efectivo entregado, por un monto de USD165,400 equivalentes a \$3,124,869, al 30 de junio de 2025, integrado por pago inicial a CDS por USD130,400 equivalentes a \$2,463,621 y Contribución de capital prioritario por USD35,000 equivalentes a \$661,248, equivalentes a \$3,352,377 al 31 de diciembre de 2024, integrado por pago inicial a CDS por \$2,642,986 y Contribución de capital prioritario por \$709,391, los cuales se encuentran a su valor razonable,
 - (ii) El pago futuro en efectivo de la contribución de capital prioritario, por un monto de USD24,000 equivalentes a \$453,424, al 30 de junio de 2025 y \$486,441 al 31 de diciembre de 2024 que se encuentran a su valor razonable,
 - (iii) El pago diferido en efectivo, por un monto de USD20,000 equivalentes a \$377,854, al 30 de junio de 2025 y \$405,366 al 31 de diciembre de 2024 que se encuentran a su valor razonable, y se reconocen como un pasivo en cuentas por pagar y gastos acumulados.

- (iv) El valor razonable del pago contingente en efectivo, por un monto de USD29,334 equivalentes a \$554,193, al 30 de junio de 2025 y por un monto de USD28,019, equivalentes a \$567,903 al 31 de diciembre de 2024 se encuentran a su valor razonable, y se reconocen como un pasivo a largo plazo. La Entidad realizó en análisis acerca de la ocurrencia del pasivo contingente de acuerdo con las NIC 37 y concluyó que es altamente probable que tenga que deshacerse de recursos para satisfacer esta obligación en el futuro. Para contabilizar los cambios posteriores en el valor de la contraprestación contingente hasta su liquidación la Entidad adopta un enfoque de acumulación de costos, ajustando todos los cambios en la contraprestación contingente a la inversión en la asociada.

La diferencia entre estos montos estimados preliminarmente a su valor razonable a cada fecha y los contractuales antes indicados (USD38,700 correspondiente al pago contingente) es por la técnica de valuación correspondiente para fines contables.

- (v) Los costos de transacción estimados directamente atribuibles a la adquisición, por la cantidad de \$32,157 al 30 de junio de 2025 y \$32,792 al 31 de diciembre de 2024, mismos que para efectos del estado de situación financiera proforma se reconocen como un pasivo en cuentas por pagar y gastos acumulados con cargo a la inversión, así como el impuesto al valor agregado por acreditar derivado del pago de dichos gastos correspondientes a \$3,947 y \$3,962 al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 respectivamente.

Al adquirir la inversión, cualquier exceso del costo de la inversión sobre la participación de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la asociada representa un crédito mercantil y se incluye en el valor en libros de la inversión y no se prueba por deterioro por separado. Cualquier exceso de la participación de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la asociada sobre el costo de la inversión se incluye como ingreso en la determinación de la participación de la Entidad en las ganancias o pérdidas de la asociada en el período en que se adquiere la inversión.

- b. Reconocimiento por la aplicación del método de participación, el cual requiere que se ajuste posteriormente el costo inicial de la inversión para reconocer la participación de la Entidad en las ganancias o pérdidas y otros resultados integrales de la asociada correspondientes al 51% de las acciones clase "B" del capital social de Cabo Del Sol Holdings, LLC, basado en los acuerdos contractuales, y relacionados con el resultado de la operación de los activos clase B, obteniendo una pérdida por \$42,342 por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y una pérdida por \$782,970 por el año terminado el 31 de diciembre de 2024. La información financiera de Cabo Del Sol Holdings, LLC utilizada para la determinación del método de participación del ejercicio, fue obtenida de sus estados financieros internos no auditados, por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Para determinar la participación de la Entidad en los activos Clase "B", se identificaron los ingresos, costos y gastos asociados; se convirtió la información desde otros marcos contables a NIIF; se midieron los saldos conforme a las políticas contables de la Entidad; se incorporaron los ajustes de valor razonable de la adquisición (hotel e intangible por contrato de operación); se reconocieron los efectos fiscales correspondientes y, finalmente, se aplicó el 51% al resultado segmentado y ajustado.

A continuación, se presenta la Información Financiera Proforma:

Estado de situación financiera consolidado condensado proforma al 30 de junio de 2025:

Miles de pesos mexicanos. Cifras no auditadas

<u>Activo</u>	RLH Properties Cifras Base	Ajustes proforma	Saldos proforma RLH Properties	Ajustes proforma
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,875,512	\$ (3,124,869)	\$ 1,750,643	a
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,717,153	3,947	1,721,100	a
Partes relacionadas	59,418	-	59,418	
Inventarios	125,949	-	125,949	
Inventarios inmobiliarios	1,683,807	-	1,683,807	
Pagos anticipados	400,327	-	400,327	
Activos circulantes excluyendo activos clasificados como disponibles para la venta	8,862,166	(3,120,922)	5,741,244	
Activos disponibles para la venta	662,563	-	662,563	
Suma el activo circulante	9,524,729	(3,120,922)	6,403,807	
ACTIVO NO CIRCULANTE:				
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	24,225,648	-	24,225,648	
Inventarios inmobiliarios	1,014,141	-	1,014,141	
Inversión en Asociadas	-	4,500,160	4,500,160	a, b
Activos intangibles	488,446	-	488,446	
Crédito mercantil	420,544	-	420,544	
Partes relacionadas	74,052	-	74,052	
Impuestos diferidos	1,744,357	-	1,744,357	
Instrumentos financieros derivados	21,209	-	21,209	
Suma el activo no circulante	27,988,397	4,500,160	32,488,557	
Total activo	\$ 37,513,126	\$ 1,379,238	\$ 38,892,364	
<u>Pasivo y Capital Contable</u>				
PASIVO A CORTO PLAZO:				
Préstamos bancarios	\$ 408,380	\$ -	\$ 408,380	
Proveedores	523,217	-	523,217	
Anticipo de clientes	1,706,789	-	1,706,789	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,004,450	867,388	1,871,838	a
Beneficios a los empleados	359,127	-	359,127	
Provisiones	632,160	-	632,160	
Partes relacionadas	10,892	-	10,892	
Impuesto sobre la renta por pagar	20,910	-	20,910	
Suma el pasivo a corto plazo	4,665,925	867,388	5,533,313	
PASIVO A LARGO PLAZO:				
Préstamos bancarios	14,385,145	-	14,385,145	
Impuestos diferidos	870,048	-	870,048	
Beneficios a los empleados	23,866	-	23,866	
Pasivos largo plazo	338,458	554,193	892,651	a
Pasivo por arrendamiento	83,922	-	83,922	
Suma el pasivo a largo plazo	15,701,439	554,193	16,255,632	
Suma el pasivo	20,367,364	1,421,580	21,788,944	
CAPITAL CONTABLE:				
Capital social	8,331,797	-	8,331,797	
Prima en suscripción de acciones	8,742,674	-	8,742,674	
Otras cuentas de capital	(142,941)	-	(142,941)	
Otras reservas de capital	155,489	47,013	202,502	b
Déficit	(400,726)	(89,355)	(490,081)	b
Participación controladora	16,686,293	(42,342)	16,643,951	b
Participación no controladora	459,469	-	459,469	
Suma el capital contable	17,145,762	(42,342)	17,103,420	
Total pasivo y capital contable	\$ 37,513,126	\$ 1,379,238	\$ 38,892,364	

Estado de situación financiera consolidado condensada proforma al 31 de diciembre de 2024:

Miles de pesos mexicanos. Cifras no auditadas

<u>Activo</u>	<u>RLH Properties</u> <u>Cifras Base</u>	<u>Ajustes</u> <u>proforma</u>	<u>Saldos proforma</u> <u>RLH Properties</u>	<u>Ajustes</u> <u>proforma</u>
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,318,220	\$ (3,352,377)	\$ 1,965,843	a
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,629,275	3,962	1,633,237	a
Partes relacionadas	35,597	-	35,597	
Inventarios	113,593	-	113,593	
Inventarios inmobiliarios	1,659,362	-	1,659,362	
Pagos anticipados	223,161	-	223,161	
Instrumentos financieros derivados	40,160	-	40,160	
Activos circulantes excluyendo activos clasificados como disponibles para la venta	9,019,368	(3,348,415)	5,670,953	
Activos disponibles para la venta	866,529	-	866,529	
Suma el activo circulante	9,885,897	(3,348,415)	6,537,482	
ACTIVO NO CIRCULANTE:				
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	23,832,391	-	23,832,391	
Inventarios inmobiliarios	1,014,141	-	1,014,141	
Inversión en Asociadas	-	4,061,907	4,061,907	a, b
Activos intangibles	510,529	-	510,529	
Crédito mercantil	429,448	-	429,448	
Partes relacionadas	81,294	-	81,294	
Impuestos diferidos	1,193,483	-	1,193,483	
Instrumentos financieros derivados	142,355	-	142,355	
Suma el activo no circulante	27,203,641	4,061,907	31,265,548	
Total activo	\$ 37,089,538	\$ 713,491	\$ 37,803,029	
<u>Pasivo y Capital Contable</u>				
PASIVO A CORTO PLAZO:				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 442,875	\$ -	\$ 442,875	
Proveedores	425,752	-	425,752	
Anticipo de clientes	2,025,142	-	2,025,142	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,294,811	928,559	2,223,370	a
Beneficios a los empleados	419,214	-	419,214	
Provisiones	655,655	-	655,655	
Partes relacionadas	1,147,848	-	1,147,848	
Impuesto sobre la renta por pagar	50,856	-	50,856	
Suma el pasivo a corto plazo	6,462,153	928,559	7,390,712	
PASIVO A LARGO PLAZO:				
Préstamos bancarios a largo plazo	15,097,522	-	15,097,522	
Impuestos diferidos	910,448	-	910,448	
Beneficios a los empleados	25,312	-	25,312	
Pasivos largo plazo	354,492	567,903	922,395	a
Instrumentos financieros derivados	-	-	0	
Pasivo por arrendamiento	76,489	-	76,489	
Suma el pasivo a largo plazo	16,464,263	567,903	17,032,166	
Suma el pasivo	22,926,416	1,496,461	24,422,877	
CAPITAL CONTABLE:				
Capital social	7,443,177	-	7,443,177	
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	-	7,433,057	
Otras cuentas de capital	(142,941)	0	(142,941)	
Otras reservas de capital	360,262	(114,557)	245,705	b
Déficit	(1,362,269)	(668,413)	(2,030,682)	b
Participación controladora	13,731,286	(782,970)	12,948,316	b
Participación no controladora	431,836	-	431,836	
Suma el capital contable	14,163,122	(782,970)	13,380,152	
Total pasivo y capital contable	\$ 37,089,538	\$ 713,491	\$ 37,803,029	

Estado de resultados consolidado condensado proforma al 30 de junio de 2025:

Miles de pesos mexicanos, excepto número de acciones y utilidad por acción básica y diluida. Cifras no auditadas

	RLH Properties Cifras Base	Ajustes proforma	Saldo proforma RLH Properties	Ajustes proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 2,440,268	\$ -	\$ 2,440,268	
Ingresos por alimentos y bebidas	1,319,493	-	1,319,493	
Ingresos por servicios de campo de golf	88,084	-	88,084	
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	137,252	-	137,252	
Otros ingresos hoteleros	452,911	-	452,911	
Ingresos por venta de residencias	171,449	-	171,449	
	<u>4,609,457</u>	<u>-</u>	<u>4,609,457</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(699,230)	-	(699,230)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(712,918)	-	(712,918)	
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(45,167)	-	(45,167)	
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(51,375)	-	(51,375)	
Otros costos hoteleros	(186,729)	-	(186,729)	
Costos por venta de residencias	(135,580)	-	(135,580)	
Gastos administrativos y operativos	(573,609)	-	(573,609)	
Depreciación y amortización	(332,623)	-	(332,623)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(53,751)	-	(53,751)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(353,694)	-	(353,694)	
Gastos de mantenimiento	(171,646)	-	(171,646)	
Electricidad, gas y agua	(113,139)	-	(113,139)	
Honorarios de operación	(253,548)	-	(253,548)	
Seguros	(68,308)	-	(68,308)	
Predial	(18,168)	-	(18,168)	
Gastos corporativos	(111,545)	-	(111,545)	
	<u>(3,881,030)</u>	<u>-</u>	<u>(3,881,030)</u>	
Otros ingresos, netos	15,445	-	15,445	
Utilidad de operación	<u>743,872</u>	<u>-</u>	<u>743,872</u>	
Costos de financiamiento:				
Intereses y costos financieros	(485,543)	-	(485,543)	
Utilidad cambiaria neta	342,437	-	342,437	
Intereses ganados	46,265	-	46,265	
	<u>(96,841)</u>	<u>-</u>	<u>(96,841)</u>	
Método de participación por inversión en asociadas	-	(89,355)	(89,355)	b
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	647,031	(89,355)	557,676	
Provisión para impuestos a la utilidad	256,170	-	256,170	
Utilidad neta del periodo	<u>903,201</u>	<u>(89,355)</u>	<u>813,846</u>	
Otros resultados integrales:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(137,714)	47,013	(90,701)	b
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	(82,252)	-	(82,252)	
	<u>(219,966)</u>	<u>47,013</u>	<u>(172,953)</u>	
Utilidad integral neta del periodo	<u>\$ 683,235</u>	<u>\$ (42,342)</u>	<u>\$ 640,893</u>	
Utilidad (pérdida) neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	\$ 961,543	\$ (89,355)	\$ 872,188	b
Participación no controladora	(58,342)	-	(58,342)	
Utilidad neta del periodo	<u>\$ 903,201</u>	<u>\$ (89,355)</u>	<u>\$ 813,846</u>	
Utilidad (pérdida) integral neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	\$ 756,770	\$ (42,342)	\$ 714,428	b
Participación no controladora	(73,535)	-	(73,535)	
Utilidad integral neta del periodo	<u>\$ 683,235</u>	<u>\$ (42,342)</u>	<u>\$ 640,893</u>	
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 0.77</u>		<u>\$ 0.70</u>	

Estado de resultados consolidado condensado proforma al 31 de diciembre de 2024:

Miles de pesos mexicanos, excepto número de acciones y pérdida por acción básica y diluida. Cifras no auditadas

	RLH Properties Cifras Base	Ajustes proforma	Saldo proforma RLH Properties	Ajustes proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 4,085,344	\$ -	\$ 4,085,344	
Ingresos por alimentos y bebidas	2,150,206	-	2,150,206	
Ingresos por servicios de campo de golf	106,856	-	106,856	
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	219,896	-	219,896	
Otros ingresos hoteleros	732,634	-	732,634	
Ingresos por venta de residencias	455,803	-	455,803	
	<u>7,750,739</u>	<u>-</u>	<u>7,750,739</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(1,133,851)	-	(1,133,851)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(1,242,458)	-	(1,242,458)	
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(100,702)	-	(100,702)	
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(90,322)	-	(90,322)	
Otros costos hoteleros	(256,339)	-	(256,339)	
Costos por venta de residencias	(508,994)	-	(508,994)	
Gastos administrativos y operativos	(925,389)	-	(925,389)	
Depreciación y amortización	(629,100)	-	(629,100)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(98,053)	-	(98,053)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(550,140)	-	(550,140)	
Gastos de mantenimiento	(326,649)	-	(326,649)	
Electricidad, gas y agua	(230,272)	-	(230,272)	
Honorarios de operación	(393,811)	-	(393,811)	
Seguros	(141,352)	-	(141,352)	
Predial	(25,725)	-	(25,725)	
Gastos corporativos	(415,183)	-	(415,183)	
	<u>(7,068,340)</u>	<u>-</u>	<u>(7,068,340)</u>	
Otros ingresos, netos	87,983	-	87,983	
Utilidad de operación	<u>770,382</u>	<u>0</u>	<u>770,382</u>	
Costos de financiamiento:				
Intereses y costos financieros	(755,290)	-	(755,290)	
Pérdida cambiaria, neta	(181,091)	-	(181,091)	
Intereses ganados	346,074	-	346,074	
	<u>(590,307)</u>	<u>-</u>	<u>(590,307)</u>	
Método de participación por inversión en asociadas	-	(668,413)	(668,413)	b
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	180,075	(668,413)	(488,338)	
Provisión para impuestos a la utilidad	387,708	-	387,708	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	<u>567,783</u>	<u>(668,413)</u>	<u>(100,630)</u>	
Otros resultados integrales:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	562,849	(114,557)	448,292	b
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	(11,700)	-	(11,700)	
Remediación de la obligación de beneficios a empleados, neto de impuestos	1,987	-	1,987	
	<u>553,136</u>	<u>(114,557)</u>	<u>438,579</u>	
Utilidad integral neta del periodo	<u>\$ 1,120,919</u>	<u>\$ (782,970)</u>	<u>\$ 337,949</u>	
Utilidad (pérdida) neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	\$ 569,399	\$ (668,413)	\$ (99,014)	b
Participación no controladora	(1,616)	-	(1,616)	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	<u>\$ 567,783</u>	<u>\$ (668,413)</u>	<u>\$ (100,630)</u>	
Utilidad (pérdida) integral neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	\$ 1,089,883	\$ (782,970)	\$ 306,913	b
Participación no controladora	31,036	-	31,036	
Utilidad integral neta del periodo	<u>\$ 1,120,919</u>	<u>\$ (782,970)</u>	<u>\$ 337,949</u>	
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 0.51</u>		<u>\$ (.09)</u>	

6. 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 2024 y los reportes trimestrales correspondientes al año 2025 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 2024 y por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2025. La columna denominada "cifras proforma", representa solamente la suma algebraica de las "cifras base" que representan la información financiera de la Emisora y la columna "ajustes proforma" incorpora los ajustes relativos a la Adquisición por un importe neto de MXN \$1,397,238 al 30 de junio de 2025 y de MXN \$713,491 al 31 de diciembre de 2024, así como de MXN \$(42,342) por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y MXN\$(782,970) por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, 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 Adquisición 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*

Total de ingresos

El total de ingresos consolidado proforma del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 se mantendría en MXN \$4,609,457 y MXN \$7,750,739 respectivamente, ya que se reconoce método de participación y no afecta el total de ingresos.

Utilidad de operación

La utilidad de operación consolidada proforma del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 habría alcanzado los MXN \$743,872 y MXN \$770,832, respectivamente, representando un margen bruto aproximado del 16% y 10%, respectivamente. Dicha variación se debe al resultado de incorporar el método de participación por el resultado de la operación de los activos clase B en los resultados consolidados de RLH.

Resultado neto del periodo

La utilidad (pérdida) neta consolidada proforma antes de otros resultados integrales del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 habría alcanzado los MXN \$813,846 y MXN \$(100,630), respectivamente. Dicha variación se debe al resultado de incorporar el método de participación por el resultado de la operación de los activos clase B en los resultados consolidados de RLH.

(b) *Situación financiera, liquidez y recursos de capital*

Efectivo y equivalentes de efectivo

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo consolidado proforma mostraría un saldo al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 de MXN \$1,750,643 y de MXN \$1,965,843, respectivamente. La disminución se causaría por el pago con recursos propios para la inversión en CDS.

Activo total

El activo total consolidado proforma se encontraría en MXN \$38,892,364 al 30 de junio de 2025 y en MXN \$37,803,029 al 31 de diciembre de 2024. El incremento se debe principalmente, al reconocimiento de la inversión en CDS.

Pasivo total

El pasivo total consolidado proforma se ubicaría en MXN \$21,788,944 al 30 de junio de 2025 y en MXN \$24,422,877 al 31 de diciembre de 2024, mostrando un incremento en las cifras consolidadas de RLH en cuentas por pagar y gastos acumulados y pasivos a largo plazo por MXN \$1,421,580 y MXN \$1,496,461 que corresponden a los pasivos generados por la inversión en CDS.

Capital contable

El capital contable consolidado proforma llegaría a MXN \$17,103,420 al 30 de junio de 2025 y a MXN \$13,380,152 al 31 de diciembre de 2024, mostrando una disminución por el resultado de la operación de CDS y la reducción de capital de MXN \$2,600,090.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores 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.

Para mayor información en relación con la información financiera de la Emisora, favor de consultar el reporte anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y los reportes trimestrales de RLH Properties correspondientes al ejercicio de 2025, mismos que contienen estados financieros consolidados auditados e intermedios no auditados de la Emisora y que se encuentran disponibles en la página de Internet de RLH Properties <https://rlhproperties.com/> y en la página de Internet de la BMV www.bmv.com.mx.

7. CONTRATOS RELEVANTES

- La Adquisición se documentó mediante dos contratos:
 1. Contrato de Contribución de fecha 02 de septiembre de 2025 celebrado entre Oakmont Coporation, RLH Properties y Cabo del Sol Holdings, LLC ("las Partes").
 2. Contrato de Operación de fecha 02 de septiembre de 2025 celebrado entre Oakmont Corporation y RLH Properties.
- Por virtud de los anteriores contratos, las Partes acordaron que CDS recapitalice sus activos en Clase "A", Clase "B" y Clase "C", derivado de dicha recapitalización, RLH Properties es dueña del 51% (cincuenta y un por ciento) de participación representativa de los activos correspondientes a la Clase "B" en Cabo del Sol Holdings, LLC, a cambio de que RLH pague el precio y realice ciertas contribuciones especificadas en dichos documentos. Adicionalmente las Partes acordaron los términos y condiciones del negocio, así como los derechos y obligaciones de cada una de las Partes.
- 3. Contrato modificado y reexpresado de operación hotelera para el Four Seasons Resort and Residences Cabo del Sol de fecha 15 de agosto de 2025 celebrado entre Four Seasons México Properties, S.A. de C.V. y Banca Mifel, S.A. I.B.M., Grupo Financiero Mifel, actuando como fiduciario del fideicomiso de negocio con derechos de reversión número 3519/2020, por una vigencia de 20 años, la cual podrá ser renovada por 3 periodos sucesivos de 20 años cada uno.

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,



Nombre: Luis Eduardo Durán Luján
Cargo: Director General de la Emisora



Nombre: Juan Sebastián Novoa López
Cargo: Director Ejecutivo de Finanzas de la Emisora



Nombre: Karla Vaquero Sánchez
Directora Jurídica de la Emisora

9. ANEXOS

Informe de aseguramiento de PwC sobre Información Financiera Proforma.

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

Información Financiera Consolidada Condensada Proforma no auditada
al 30 de junio 2025 y por el periodo de seis meses terminado en esa
fecha y al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado a esa fecha

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

Índice

**Información Financiera Consolidada Condensada no Auditada
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024**

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 3
Información financiera consolidada condensada proforma:	
Estados consolidados condensados de situación financiera proforma	4
Estados consolidados condensados de situación financiera proforma	5
Estados consolidados condensados de resultados integrales proforma.....	6
Estados consolidados condensados de resultados integrales proforma... ..	7
Notas sobre la información financiera consolidada condensada proforma	8 a 14

Informe de los Auditores Independientes sobre la Compilación de la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma Incluida en el Folleto Informativo

A los Accionistas de
RLH Properties, S. A. B. de C. V.

Hemos completado nuestro trabajo sobre la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, (Emisora) preparada por y bajo la responsabilidad de la Administración de la Compañía. Dicha información financiera consolidada condensada proforma consiste en los estados de situación financiera consolidados condensados proforma al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y en los estados de resultados consolidados condensados proforma por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, así como sus notas relacionadas, mismos que se incluyen en la Sección "Información Financiera Seleccionada" de la Declaración de Información por Reestructuración Societaria (el "Folleto Informativo") a ser presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la CNBV). Los supuestos y criterios que han sido aplicados por la Administración de la Compañía para la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma se especifican en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores (la Circular Única de Emisoras) y que se describen en la Nota 2.

La información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada por la Administración de la Compañía para mostrar los efectos de la operación que se describe en el Folleto Informativo y en la Nota 1 sobre la información financiera consolidada condensada proforma, en los estados de situación financiera consolidados condensados de la Emisora al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y en los estados de resultados consolidados condensados por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, respectivamente, asumiendo que dicha operación se hubiera llevado a cabo en las fechas anteriormente mencionadas. La información financiera de la Emisora que sirvió de base para compilar la información financiera consolidada condensada proforma ha sido obtenida por la Administración de la Emisora de sus estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados al 30 de junio de 2025, así como de los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2024, preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" y conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, respectivamente.

Responsabilidad de la Administración sobre la información financiera consolidada condensada proforma

La Administración de la Emisora es responsable de la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma de acuerdo con los supuestos y criterios descritos en la Nota 2.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión, con base en nuestro trabajo de aseguramiento, como lo requiere el Anexo P "Instructivo para la elaboración de la declaración de información en caso de reestructuraciones societarias" de la Circular Única de Emisoras, sobre si la información financiera consolidada condensada proforma antes mencionada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Emisora.

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con la Norma Internacional sobre Compromisos de Aseguramiento 3420 "Compromiso de Aseguramiento para informar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma requiere que el contador público independiente cumpla los requerimientos éticos, así como planear y desarrollar procedimientos para obtener una seguridad razonable acerca de si la Administración de la Emisora ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera consolidada condensada proforma de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Emisora.

Para fines de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir ningún informe u opinión sobre la información financiera histórica utilizada para compilar la información financiera consolidada condensada proforma, ni llevamos a cabo, durante el transcurso de este trabajo, una auditoría o revisión de la información financiera histórica utilizada para compilar la información financiera consolidada condensada proforma.

El objetivo de la información financiera consolidada condensada proforma incluida en el Folleto Informativo es únicamente mostrar el impacto de un evento significativo o una transacción en la información financiera histórica de la Emisora, como si el evento se hubiera llevado a cabo o una transacción se hubiera realizado a una fecha anterior, determinada para dichos fines. Por lo tanto, no ofrecemos ninguna seguridad de que los resultados reales del evento o transacción al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 hubieran sido como se presentan.

Un trabajo de aseguramiento para informar si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos sus aspectos materiales, sobre la base de los supuestos y criterios aplicables, involucra la aplicación de procedimientos para evaluar si los supuestos y criterios utilizados por la Administración de la Emisora proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos significativos atribuibles a un evento o transacción, como si este se hubiera realizado a una fecha anterior y para obtener evidencia suficiente y apropiada sobre si:

- Los efectos de los ajustes proforma fueron realizados de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos; y
- La información financiera consolidada proforma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera.

Los procedimientos realizados se seleccionaron con base en nuestro juicio, teniendo en cuenta nuestro entendimiento de la Emisora y de la naturaleza de la operación, con respecto de la cual la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, así como otras circunstancias relevantes.

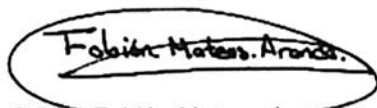
Nuestro trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera consolidada condensada proforma.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar la base de nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, la información financiera consolidada condensada proforma de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, con base en los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Emisora.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



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

Ciudad de México, 20 de Octubre de 2025

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

Estado Consolidado Condensado de Situación Financiera Proforma

Al 30 de junio de 2025

Miles de pesos mexicanos. (Cifras no auditadas)

Activo	RLH Properties Cifras Base	Ajustes proforma	Saldos proforma RLH Properties	Ajustes proforma
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,875,512	\$ (3,124,869)	\$ 1,750,643	a
Cientes y otras cuentas por cobrar	1,717,153	3,947	1,721,100	a
Partes relacionadas	59,418	-	59,418	
Inventarios	125,949	-	125,949	
Inventarios inmobiliarios	1,683,807	-	1,683,807	
Pagos anticipados	400,327	-	400,327	
Activos circulantes excluyendo activos clasificados como disponibles para la venta	8,862,166	(3,120,922)	5,741,244	
Activos disponibles para la venta	662,563	-	662,563	
Suma el activo circulante	9,524,729	(3,120,922)	6,403,807	
ACTIVO NO CIRCULANTE:				
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	24,225,648	-	24,225,648	
Inventarios inmobiliarios	1,014,141	-	1,014,141	
Inversión en Asociadas	-	4,500,160	4,500,160	a, b
Activos intangibles	488,446	-	488,446	
Crédito mercantil	420,544	-	420,544	
Partes relacionadas	74,052	-	74,052	
Impuestos diferidos activo	1,744,357	-	1,744,357	
Instrumentos financieros derivados	21,209	-	21,209	
Suma el activo no circulante	27,988,397	4,500,160	32,488,557	
Total activo	\$ 37,513,126	\$ 1,379,238	\$ 38,892,364	
Pasivo y Capital Contable				
PASIVO A CORTO PLAZO:				
Préstamos bancarios	\$ 408,380	\$ -	\$ 408,380	
Proveedores	523,217	-	523,217	
Anticipo de clientes	1,706,789	-	1,706,789	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,004,450	867,388	1,871,838	a
Beneficios a los empleados	359,127	-	359,127	
Provisiones	632,160	-	632,160	
Partes relacionadas	10,892	-	10,892	
Impuesto sobre la renta por pagar	20,910	-	20,910	
Suma el pasivo a corto plazo	4,665,925	867,388	5,533,313	
PASIVO A LARGO PLAZO:				
Préstamos bancarios	14,385,145	-	14,385,145	
Impuestos diferidos	870,048	-	870,048	
Beneficios a los empleados	23,866	-	23,866	
Pasivos largo plazo	338,458	554,193	892,651	a
Pasivo por arrendamiento	83,922	-	83,922	
Suma el pasivo a largo plazo	15,701,439	554,193	16,255,632	
Suma el pasivo	20,367,364	1,421,580	21,788,944	
CAPITAL CONTABLE:				
Capital social	8,331,797	-	8,331,797	
Prima en suscripción de acciones	8,742,674	-	8,742,674	
Otras cuentas de capital	(142,941)	-	(142,941)	
Otras reservas de capital	155,489	47,013	202,502	b
Déficit	(400,726)	(89,355)	(490,081)	b
Participación controladora	16,686,293	(42,342)	16,643,951	b
Participación no controladora	459,469	-	459,469	
Suma el capital contable	17,145,762	(42,342)	17,103,420	
Total pasivo y capital contable	\$ 37,513,126	\$ 1,379,238	\$ 38,892,364	

Las notas adjuntas son parte integrante de la información financiera consolidada condensada proforma.


Sr. Luis Durán Luján
Director General


L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estado Consolidado Condensado de Situación Financiera Proforma

Al 31 de diciembre de 2024

Miles de pesos mexicanos. (Cifras no auditadas)

Activo	RLH Properties Cifras Base	Ajustes proforma	Saldos proforma RLH Properties	Ajustes proforma
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,318,220	\$ (3,352,377)	\$ 1,965,843	a
Cientes y otras cuentas por cobrar	1,629,275	3,962	1,633,237	a
Partes relacionadas	35,597	-	35,597	
Inventarios	113,593	-	113,593	
Inventarios inmobiliarios	1,659,362	-	1,659,362	
Pagos anticipados	223,161	-	223,161	
Instrumentos financieros derivados	40,160	-	40,160	
Activos circulantes excluyendo activos clasificados como disponibles para la venta	9,019,368	(3,348,415)	5,670,953	
Activos disponibles para la venta	866,529	-	866,529	
Suma el activo circulante	9,885,897	(3,348,415)	6,537,482	
ACTIVO NO CIRCULANTE:				
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	23,832,391	-	23,832,391	
Inventarios inmobiliarios	1,014,141	-	1,014,141	
Inversión en Asociadas	-	4,061,907	4,061,907	a, b
Activos intangibles	510,529	-	510,529	
Crédito mercantil	429,448	-	429,448	
Partes relacionadas	81,294	-	81,294	
Impuestos diferidos	1,193,483	-	1,193,483	
Instrumentos financieros derivados	142,355	-	142,355	
Suma el activo no circulante	27,203,641	4,061,907	31,265,548	
Total activo	\$ 37,089,538	\$ 713,491	\$ 37,803,029	
Pasivo y Capital Contable				
PASIVO A CORTO PLAZO:				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 442,875	\$ -	\$ 442,875	
Proveedores	425,752	-	425,752	
Anticipo de clientes	2,025,142	-	2,025,142	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,294,811	928,559	2,223,370	a
Beneficios a los empleados	419,214	-	419,214	
Provisiones	655,655	-	655,655	
Partes relacionadas	1,147,848	-	1,147,848	
Impuesto sobre la renta por pagar	50,856	-	50,856	
Suma el pasivo a corto plazo	6,462,153	928,559	7,390,712	
PASIVO A LARGO PLAZO:				
Préstamos bancarios a largo plazo	15,097,522	-	15,097,522	
Impuestos diferidos	910,448	-	910,448	
Beneficios a los empleados	25,312	-	25,312	
Pasivos largo plazo	354,492	567,903	922,395	a
Instrumentos financieros derivados	-	-	0	
Pasivo por arrendamiento	76,489	-	76,489	
Suma el pasivo a largo plazo	16,464,263	567,903	17,032,166	
Suma el pasivo	22,926,416	1,496,461	24,422,877	
CAPITAL CONTABLE:				
Capital social	7,443,177	-	7,443,177	
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	-	7,433,057	
Otras cuentas de capital	(142,941)	0	(142,941)	
Otras reservas de capital	360,262	(114,557)	245,705	b
Déficit	(1,362,269)	(668,413)	(2,030,682)	b
Participación controladora	13,731,286	(782,970)	12,948,316	b
Participación no controladora	431,836	-	431,836	
Suma el capital contable	14,163,122	(782,970)	13,380,152	
Total pasivo y capital contable	\$ 37,089,538	\$ 713,491	\$ 37,803,029	

Las notas adjuntas son parte integrante de la información financiera consolidada condensada proforma.

Sr. Luis Durán Luján
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estado Consolidado Condensado de Resultados Integrales Proforma

Al 30 de junio de 2025

Miles de pesos mexicanos, excepto pérdida por acción básica y diluida. (Cifras no auditadas)

	RLH Properties Cifras Base	Ajustes proforma	Saldo proforma RLH Properties	Ajustes proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 2,440,268	\$ -	\$ 2,440,268	
Ingresos por alimentos y bebidas	1,319,493	-	1,319,493	
Ingresos por servicios de campo de golf	88,084	-	88,084	
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	137,252	-	137,252	
Otros ingresos hoteleros	452,911	-	452,911	
Ingresos por venta de residencias	171,449	-	171,449	
	<u>4,609,457</u>	<u>-</u>	<u>4,609,457</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(699,230)	-	(699,230)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(712,918)	-	(712,918)	
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(45,167)	-	(45,167)	
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(51,375)	-	(51,375)	
Otros costos hoteleros	(186,729)	-	(186,729)	
Costos por venta de residencias	(135,580)	-	(135,580)	
Gastos administrativos y operativos	(573,609)	-	(573,609)	
Depreciación y amortización	(332,623)	-	(332,623)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(53,751)	-	(53,751)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(353,694)	-	(353,694)	
Gastos de mantenimiento	(171,646)	-	(171,646)	
Electricidad, gas y agua	(113,139)	-	(113,139)	
Honorarios de operación	(253,548)	-	(253,548)	
Seguros	(68,308)	-	(68,308)	
Predial	(18,168)	-	(18,168)	
Gastos corporativos	(111,545)	-	(111,545)	
	<u>(3,881,030)</u>	<u>-</u>	<u>(3,881,030)</u>	
Otros ingresos, netos	15,445	-	15,445	
Utilidad de operación	<u>743,872</u>	<u>-</u>	<u>743,872</u>	
Costos de financiamiento:				
Intereses y costos financieros	(485,543)	-	(485,543)	
Utilidad cambiaria neta	342,437	-	342,437	
Intereses ganados	46,265	-	46,265	
	<u>(96,841)</u>	<u>-</u>	<u>(96,841)</u>	
Método de participación por inversión en asociadas	-	(89,355)	(89,355)	b
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	647,031	(89,355)	557,676	
Provisión para impuestos a la utilidad	256,170	-	256,170	
Utilidad neta del periodo	<u>903,201</u>	<u>(89,355)</u>	<u>813,846</u>	
Otros resultados integrales:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(137,714)	47,013	(90,701)	b
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	(82,252)	-	(82,252)	
	<u>(219,966)</u>	<u>47,013</u>	<u>(172,953)</u>	
Utilidad integral neta del periodo	<u>\$ 683,235</u>	<u>\$ (42,342)</u>	<u>\$ 640,893</u>	
Utilidad (pérdida) neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	\$ 961,543	\$ (89,355)	\$ 872,188	b
Participación no controladora	(58,342)	-	(58,342)	
Utilidad neta del periodo	<u>\$ 903,201</u>	<u>\$ (89,355)</u>	<u>\$ 813,846</u>	
Utilidad (pérdida) integral neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	\$ 756,770	\$ (42,342)	\$ 714,428	b
Participación no controladora	(73,535)	-	(73,535)	
Utilidad integral neta del periodo	<u>\$ 683,235</u>	<u>\$ (42,342)</u>	<u>\$ 640,893</u>	
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 0.77</u>		<u>\$ 0.70</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de la información financiera consolidada condensada proforma.


Sr. Luis Durán Luján
Director General


L.C. Juan Sebastian Novoa
Director de Finanzas

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

Estado Consolidado Condensado de Resultados Integrales Proforma

Al 31 de diciembre de 2024

Miles de pesos mexicanos, excepto pérdida por acción básica y diluida. (Cifras no auditadas)

	RLH Properties Cifras Base	Ajustes proforma	Saldo proforma RLH Properties	Ajustes proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 4,085,344	\$ -	\$ 4,085,344	
Ingresos por alimentos y bebidas	2,150,206	-	2,150,206	
Ingresos por servicios de campo de golf	106,856	-	106,856	
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	219,896	-	219,896	
Otros ingresos hoteleros	732,634	-	732,634	
Ingresos por venta de residencias	455,803	-	455,803	
	<u>7,750,739</u>	<u>-</u>	<u>7,750,739</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(1,133,851)	-	(1,133,851)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(1,242,458)	-	(1,242,458)	
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(100,702)	-	(100,702)	
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(90,322)	-	(90,322)	
Otros costos hoteleros	(256,339)	-	(256,339)	
Costos por venta de residencias	(508,994)	-	(508,994)	
Gastos administrativos y operativos	(925,389)	-	(925,389)	
Depreciación y amortización	(629,100)	-	(629,100)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(98,053)	-	(98,053)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(550,140)	-	(550,140)	
Gastos de mantenimiento	(326,649)	-	(326,649)	
Electricidad, gas y agua	(230,272)	-	(230,272)	
Honorarios de operación	(393,811)	-	(393,811)	
Seguros	(141,352)	-	(141,352)	
Predial	(25,725)	-	(25,725)	
Gastos corporativos	(415,183)	-	(415,183)	
	<u>(7,068,340)</u>	<u>-</u>	<u>(7,068,340)</u>	
Otros ingresos, netos	87,983	-	87,983	
Utilidad de operación	<u>770,382</u>	<u>0</u>	<u>770,382</u>	
Costos de financiamiento:				
Intereses y costos financieros	(755,290)	-	(755,290)	
Pérdida cambiaria, neta	(181,091)	-	(181,091)	
Intereses ganados	346,074	-	346,074	
	<u>(590,307)</u>	<u>-</u>	<u>(590,307)</u>	
Método de participación por inversión en asociadas	-	(668,413)	(668,413)	b
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	180,075	(668,413)	(488,338)	
Provisión para impuestos a la utilidad	387,708	-	387,708	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	<u>567,783</u>	<u>(668,413)</u>	<u>(100,630)</u>	
Otros resultados integrales:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	562,849	(114,557)	448,292	b
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	(11,700)	-	(11,700)	
Remediación de la obligación de beneficios a empleados, neto de imp	1,987	-	1,987	
	<u>553,136</u>	<u>(114,557)</u>	<u>438,579</u>	
Utilidad integral neta del periodo	<u>\$ 1,120,919</u>	<u>\$ (782,970)</u>	<u>\$ 337,949</u>	
Utilidad (pérdida) neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	\$ 569,399	\$ (668,413)	\$ (99,014)	b
Participación no controladora	(1,616)	-	(1,616)	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	<u>\$ 567,783</u>	<u>\$ (668,413)</u>	<u>\$ (100,630)</u>	
Utilidad (pérdida) integral neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	\$ 1,089,883	\$ (782,970)	\$ 306,913	b
Participación no controladora	31,036	-	31,036	
Utilidad integral neta del periodo	<u>\$ 1,120,919</u>	<u>\$ (782,970)</u>	<u>\$ 337,949</u>	
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 0.51</u>		<u>\$ (.09)</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de la información financiera consolidada condensada proforma.

Sr. Luis Durán Luján
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) y en miles de dólares estadounidenses (USD), a menos que se indique lo contrario

Nota 1 - Antecedentes:

Información de la Entidad

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (Entidad, Emisora 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 en México que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 5 de noviembre de 2015, bajo la clave de cotización RLH.

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es: Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, 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.

Información Cabo Del Sol Holdings, LLC ("CDS")

Cabo Del Sol Holdings, LLC ("CDS") (entidad adquirida) propiedad de Oakmont Corporation, es una sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad estadounidense, constituida en Delaware el 10 de diciembre de 2018. El domicilio de la entidad se encuentra en el estado de Delaware, 160 Greentree Drive, Suite 101, Dover, DE 19904. El objetivo principal de la compañía es administrar y realizar operaciones relacionadas con los activos y negocios ubicados dentro de desarrollo Cabo Del Sol, ubicado en los Cabos, Baja California Sur, México. Dentro de los que se encuentran, (i) el hotel Four Seasons Resort and Residences hotel 5 estrellas con 96 habitaciones, (ii) Residencias en desarrollo para la venta, (iii) Terreno para el desarrollo de nuevas residencias, (iii) Otros activos como dos campos de golf en operación. El activo hotelero se encuentra en operación a partir del mes de mayo del año 2024.

CDS cuenta con un número aproximado de 1000 empleados contratados a través de diversas sociedades integrantes del grupo corporativo.

Descripción de la transacción - Adquisición de 51% de participación de las acciones clase "B" de la Sociedad Cabo Del Sol Holdings, LLC, de su capital social.

En sesión celebrada el 26 de febrero de 2025, el Consejo de Administración de RLH, aprobó que la Sociedad llevará a cabo las actividades para la adquisición, y que habiéndose obtenido todas las autorizaciones gubernamentales y de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFEC) necesarias se concluyó la compra con fecha 02 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 02 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.

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

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 incluye, pero no se limita a:

- La propiedad del hotel Four Seasons Los Cabos.
- Propiedades o lotes residenciales listas para la venta y en desarrollo
- Dos campos de Golf ubicados dentro del Cabo del Sol.
- Instalaciones, áreas comunes y vialidades, así como la planta de tratamiento de aguas residuales.

De conformidad con y para todos los efectos del artículo 35 de la Circular Única se informa que RLH adquirió un porcentaje de participación en las acciones Clase B de CDS.

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 conjunto de Cabo Del Sol Holdings, LLC, ya que para ciertas decisiones relevantes descritas contractualmente, se requiere la aprobación del otro socio, sin embargo, tendría 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 asignará nuevo personal directivo, y tendrá presencia en el Consejo de Administración de CDS, entre otros, lo cual le permitirá 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 desde 02 de septiembre de 2025 y será contabilizada aplicando el método de participación indicado en la NIC 28. Asimismo, la Entidad concluyó que esta adquisición de la participación en Cabo Del Sol Holdings, LLC corresponde a la participación de un negocio de acuerdo con la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" con base a los activos netos adquiridos, los derechos contractuales y la viabilidad económica.

El precio pactado en los contratos por la adquisición de la inversión en la asociada será inicialmente contribuido a CDS y posteriormente transferido a Oakmont Coporation, el cual ascendió a USD248,100, equivalente a \$4,687,304 al 30 de junio de 2025 y se integra según lo siguiente:

	<u>USD</u>	<u>MXN</u>
Pago inicial en efectivo	\$ 130,400	\$ 2,463,621
Contribución en efectivo del capital prioritario	59,000	1,114,675
Pago diferido	20,000	377,856
Pago contingente	<u>38,700</u>	<u>731,151</u>
Contraprestación total	<u>\$ 248,100</u>	<u>\$ 4,687,304</u>

Pago inicial en efectivo:

- Pago realizado al cierre de los contratos de compraventa por USD130,400 equivalente a \$2,463,621 realizado el 2 de septiembre de 2025.

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Contribución en efectivo del capital prioritario:

- Pago requerido para continuar con la construcción del proyecto, del cual ya fueron pagados USD35,000 equivalentes a \$661,248, el resto, es decir, USD24,000 equivalentes a \$453,427 serán pagados de conformidad con las necesidades de flujo para el desarrollo de ciertas propiedades propiedad de CDS.

Pago diferido:

- Un pago diferido por USD20,000, equivalente a \$377,856 fueron pagados el 23 de septiembre de 2025.

Pago contingente:

- Un pago contingente por USD38,700 equivalentes a \$731,151 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 USD19.2 millones dólares equivalentes a MXN362.7 millones, condicionado a que el EBITDA del hotel alcance ciertos umbrales (mínimo de USD21.1 millones, máximo de USD29 millones).

2028: hasta USD19.5 millones equivalentes a MXN368.4 millones, condicionado a que el EBITDA del hotel alcance ciertos umbrales (mínimo de USD23 millones, máximo de USD27.8 millones).

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

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.

Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera consolidada condensada proforma:

La información financiera consolidada condensada proforma de la Entidad tiene como objetivo mostrar la adquisición del 51% de las acciones clase "B" del capital social de Cabo Del Sol Holdings, LLC en los estados financieros consolidados condensados proforma como si dicha operación se hubiera llevado a cabo al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, para efectos del estado consolidado de situación financiera y al 1 de enero de 2025 y de 2024 para efectos del estado consolidado de resultados integrales.

La información financiera consolidada condensada proforma se incluye únicamente para fines ilustrativos y no representa los resultados consolidados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la adquisición del 51% de las acciones clase "B" del capital social de Cabo Del Sol Holdings, LLC se

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, ni se tiene la intención de que proyecte los resultados consolidados de operación o de situación financiera futuros de la Entidad.

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada de la Entidad al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, que se incluye en el presente informe, debe ser leída en conjunto con los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados al 30 de junio de 2025 y los estados financieros consolidados auditados de la Entidad al 31 de diciembre de 2024.

La información financiera consolidada condensada de la Entidad al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y los estados consolidados condensados de resultados integrales del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, identificados en los estados financieros proforma como la columna "RLH Properties (Cifras base)", fueron obtenidos de los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados, preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) "Información Financiera Intermedia" y de los estados financieros consolidados anuales auditados preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera Contables (Normas de contabilidad NIIF), respectivamente.

Las cifras incluidas en la columna "Saldo proforma RLH Properties" de la información financiera consolidada condensada proforma representan la sumatoria simple de las columnas "RLH Properties (Cifras base)", y "Ajustes proforma", que se explican más adelante.

Los ajustes proforma abajo indicados, incluidos en los estados consolidados condensados de situación financiera proforma de la Entidad al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, representan ajustes a la situación financiera consolidada y resultados históricos de la Compañía al aplicar el método de participación de acuerdo a la NIC 28 a las fechas respectivas, tomando en consideración los derechos económicos de los contratos suscritos entre la Entidad y Oakmont Corporation, indicados anteriormente, así como otros supuestos definidos por la administración de la Entidad. Estos ajustes se deben leer en conjunto y con referencia a los estados consolidados de situación financiera y el estado de resultados integrales proformas, según lo siguiente:

- a. Bajo el método de participación, una inversión en una asociada se reconoce inicialmente al costo. El costo inicial de la adquisición del 51% de las acciones clase "B" del capital social de Cabo Del Sol Holdings, LLC (CDS), incluye:
 - (i) El efectivo entregado, por un monto de USD165,400 equivalentes a \$3,124,869, al 30 de junio de 2025, integrado por pago inicial a CDS por USD130,400 equivalentes a \$2,463,621 y Contribución de capital prioritario por USD35,000 equivalentes a \$661,248, equivalentes a \$3,352,377 al 31 de diciembre de 2024, integrado por pago inicial a CDS por \$2,642,986 y Contribución de capital prioritario por \$709,391, los cuales se encuentran a su valor razonable,
 - (ii) El pago futuro en efectivo de la contribución de capital prioritario, por un monto de USD24,000 equivalentes a \$453,424, al 30 de junio de 2025 y \$ 486,441 al 31 de diciembre de 2024 que se encuentran a su valor razonable,
 - (iii) El pago diferido en efectivo, por un monto de USD20,000 equivalentes a \$377,854, al 30 de junio de 2025 y \$405,366 al 31 de diciembre de 2024 que se encuentran a su valor razonable, y se reconocen como un pasivo en cuentas por pagar y gastos acumulados.

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

- (iv) El valor razonable del pago contingente en efectivo, por un monto de USD29,334 equivalentes a \$554,193, al 30 de junio de 2025 y por un monto de USD28,019, equivalentes a \$567,903 al 31 de diciembre de 2024 se encuentran a su valor razonable, y se reconocen como un pasivo a largo plazo. La Entidad realizó un análisis acerca de la ocurrencia del pasivo contingente de acuerdo con las NIC 37 y concluyó que es altamente probable que tenga que deshacerse de recursos para satisfacer esta obligación en el futuro. Para contabilizar los cambios posteriores en el valor de la contraprestación contingente hasta su liquidación la Entidad adopta un enfoque de acumulación de costos, ajustando todos los cambios en la contraprestación contingente a la inversión en la asociada.

La diferencia entre estos montos estimados preliminarmente a su valor razonable a cada fecha y los contractuales antes indicados (USD38,700 correspondiente al pago contingente) es por la técnica de valuación correspondiente para fines contables.

- (v) Los costos de transacción estimados directamente atribuibles a la adquisición, por la cantidad de \$32,157 al 30 de junio de 2025 y \$32,792 al 31 de diciembre de 2024, mismos que para efectos del estado de situación financiera proforma se reconocen como un pasivo en cuentas por pagar y gastos acumulados con cargo a la inversión, así como el impuesto al valor agregado por acreditar derivado del pago de dichos gastos correspondientes a \$3,947 y \$3,962 al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 respectivamente.

Al adquirir la inversión, cualquier exceso del costo de la inversión sobre la participación de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la asociada representa un crédito mercantil y se incluye en el valor en libros de la inversión y no se prueba por deterioro por separado. Cualquier exceso de la participación de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la asociada sobre el costo de la inversión se incluye como ingreso en la determinación de la participación de la Entidad en las ganancias o pérdidas de la asociada en el período en que se adquiere la inversión.

- b. Reconocimiento por la aplicación del método de participación, el cual requiere que se ajuste posteriormente el costo inicial de la inversión para reconocer la participación de la Entidad en las ganancias o pérdidas y otros resultados integrales de la asociada correspondientes al 51% de las acciones clase "B" del capital social de Cabo Del Sol Holdings, LLC, basado en los acuerdos contractuales, y relacionados con el resultado de la operación de los activos clase B, obteniendo una pérdida por \$42,342 por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y una pérdida por \$782,970 por el año terminado el 31 de diciembre de 2024. La información financiera de Cabo Del Sol Holdings, LLC utilizada para la determinación del método de participación del ejercicio, fue obtenida de sus estados financieros internos no auditados, por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Para determinar la participación de la Entidad en los activos Clase "B", se identificaron los ingresos, costos y gastos asociados; se convirtió la información desde otros marcos contables a NIIF; se midieron los saldos conforme a las políticas contables de la Entidad; se incorporaron los ajustes de valor razonable de la adquisición (hotel e intangible por contrato de operación); se reconocieron los efectos fiscales correspondientes y, finalmente, se aplicó el 51% al resultado segmentado y ajustado.

Para efectos de los estados financieros proforma de RLH, no se identificaron efectos fiscales a ser reportados.

A continuación, se proporciona la información financiera resumida de la asociada al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 de las acciones clase B, preparada bajo las NIIF contables. La información revelada refleja los importes presentados en los estados financieros de la asociada con respecto a los derechos económicos adquiridos, y no la participación de RLH en dichos importes.

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Se han modificado para reflejar los ajustes realizados por la Entidad al aplicar el método de participación, incluyendo modificaciones por otros marcos diferentes a NIIF contables.

Información financiera resumida

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activos circulantes:	\$ 2,861,666	\$ 1,172,224
Activos no circulantes:	\$ 5,476,536	\$ 5,534,300
Pasivos circulantes:	\$ 586,241	\$ 1,061,507
Pasivos no circulantes:	\$ 2,937,567	\$ 1,983,080
Patrimonio neto:	\$ 4,814,394	\$ 3,661,936

Estado de resultados resumido

	Para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024
Ingresos	\$ 1,124,211	\$770,283
Pérdida neta	\$ (175,206)	\$(1,310,612)
Otros resultados integrales	\$ 92,181	\$(224,622)
Pérdida integral	\$ (83,024)	\$(1,535,325)

Reconciliación de la información financiera resumida con el importe en libros al:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activos netos:	\$ 4,814,394	\$ 3,661,936
Participación de la Entidad en %	51%	51%
Participación de la Entidad en activos netos	\$ 2,455,341	\$ 1,867,588
Intangibles identificado por contrato de operación	\$ 183,187	\$ 196,524
Ajustes realizados al aplicar el método de la participación:		
Crédito Mercantil	\$ 326,883	\$ 350,682
Ajuste al valor razonable de PPE	\$ 1,502,592	\$ 1,614,321
Gastos de la transacción	\$ 32,157	\$ 32,792
Importe en libros:	\$ 4,500,160	\$ 4,061,907

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

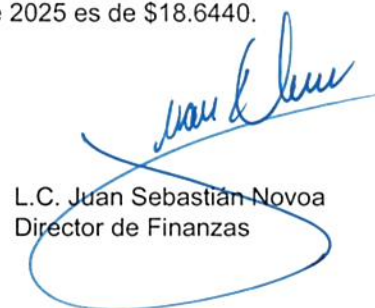
Los tipos de cambio utilizados para convertir los pagos de la contraprestación de dólares a pesos mexicanos fueron los correspondientes a las fechas de los estados consolidados condensados de situación financiera proforma como se muestra a continuación:

Tipo de cambio	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Utilizado para activos y pasivos monetarios al cierre	\$ <u>18.89</u>	\$ <u>20.26</u>

El tipo de cambio a la fecha de la transacción, 2 de septiembre de 2025 es de \$18.6440.



Sr. Luis Durán Luján
Director General



L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas



Sr. Luis Durán Lujan
Director General
RLH Properties, S. A .B. de C.V. y subsidiarias.

Avenida Paseo de la Reforma No.412 Piso 21
Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc 06600,
Ciudad de México

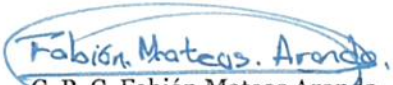
20 de octubre de 2025

Estimado (s):

Con relación a los estados financieros consolidados condensados proforma de RLH Properties, S. A. B. de C.V. (La Emisora) correspondientes al 30 de junio de 2025 y por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y en cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifestamos nuestro consentimiento para que la Emisora incorpore en el folleto informativo a que hace referencia el artículo 35 , fracción I, de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre la compilación de la información financiera consolidada condensada que al efecto emití como Socio de Auditoría.

Lo anterior, en el entendido de que previamente como Socio de Auditoría me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros consolidados condensados proforma incluidos en el referido folleto informativo, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros consolidados condensados proforma o del dictamen que al efecto audité, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

PricewaterhouseCoopers, S.C.


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


C.P.C. Guillermo Robles Haro
Representante Legal