

## [411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

|                                                                                                       |                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Reporte Anual:</b>                                                                                 | Anexo N                                            |
| <b>Oferta pública restringida:</b>                                                                    | No                                                 |
| <b>Tipo de instrumento:</b>                                                                           | Acciones                                           |
| <b>Emisora extranjera:</b>                                                                            | No                                                 |
| <b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b> | No es el caso de emisiones avaladas o garantizadas |
| <b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>                                           | No                                                 |



**RLH Properties, S.A.B de C.V.**

Paseo de la Reforma 412, Piso 21, Colonia Juárez, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal  
06600, Ciudad de México

| Serie [Eje]                                                                    | serie                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis] |                                      |
| Clase                                                                          | NA                                   |
| Serie                                                                          | A                                    |
| Tipo                                                                           | ORDINARIAS                           |
| Número de acciones                                                             | 392,309,449                          |
| Bolsas donde están registrados                                                 | BOLSA MEXICANA DE VALORES, SAB DE CV |
| Clave de pizarra de mercado origen                                             | RLH A                                |
| Tipo de operación                                                              |                                      |
| Observaciones                                                                  |                                      |

## Clave de cotización:

RLH

## La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

## Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

## Periodo que se presenta:

2020-12-31

## Índice

|                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| [411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....                                | 1   |
| [412000-N] Portada reporte anual .....                                           | 2   |
| [413000-N] Información general .....                                             | 6   |
| Glosario de términos y definiciones: .....                                       | 6   |
| Resumen ejecutivo: .....                                                         | 10  |
| Factores de riesgo: .....                                                        | 38  |
| Otros Valores: .....                                                             | 62  |
| Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: ..... | 63  |
| Destino de los fondos, en su caso: .....                                         | 63  |
| Documentos de carácter público: .....                                            | 64  |
| [417000-N] La emisora .....                                                      | 65  |
| Historia y desarrollo de la emisora: .....                                       | 65  |
| Descripción del negocio: .....                                                   | 65  |
| Actividad Principal: .....                                                       | 68  |
| Canales de distribución: .....                                                   | 70  |
| Patentes, licencias, marcas y otros contratos: .....                             | 72  |
| Principales clientes: .....                                                      | 90  |
| Legislación aplicable y situación tributaria: .....                              | 90  |
| Recursos humanos: .....                                                          | 93  |
| Desempeño ambiental: .....                                                       | 95  |
| Información de mercado: .....                                                    | 100 |
| Estructura corporativa: .....                                                    | 121 |
| Descripción de los principales activos: .....                                    | 121 |
| Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....                         | 143 |
| Acciones representativas del capital social: .....                               | 143 |
| Dividendos: .....                                                                | 147 |



|                                                                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| [424000-N] Información financiera .....                                                                                   | 149 |
| Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: .....                               | 155 |
| Informe de créditos relevantes: .....                                                                                     | 156 |
| Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: ..... | 159 |
| Resultados de la operación: .....                                                                                         | 161 |
| Situación financiera, liquidez y recursos de capital: .....                                                               | 168 |
| Control Interno: .....                                                                                                    | 178 |
| Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: .....                                                            | 179 |
| [427000-N] Administración .....                                                                                           | 181 |
| Auditores externos de la administración: .....                                                                            | 181 |
| Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....                                                      | 181 |
| Información adicional administradores y accionistas: .....                                                                | 182 |
| Estatutos sociales y otros convenios: .....                                                                               | 197 |
| [429000-N] Mercado de capitales.....                                                                                      | 211 |
| Estructura accionaria: .....                                                                                              | 211 |
| Comportamiento de la acción en el mercado de valores: .....                                                               | 211 |
| [432000-N] Anexos.....                                                                                                    | 215 |

## [413000-N] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

#### Glosario de términos y definiciones

| Término                                | Definición                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "Acciones"                             | Significan las 892,309,449 acciones ordinarias, Serie "A", nominativas, sin expresión de valor nominal, suscritas y pagadas, representativas de la parte fija del capital social de la Emisora, las cuales otorgan plenos derechos corporativos y patrimoniales. |
| "Acciones Emitidas"                    | Significan las 911,125,363 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A", emitidas desde su creación hasta el 31 de diciembre de 2020.                                                                                             |
| "Acciones Actur"                       | Significa el 21.147% del capital social de la Emisora, que con fecha 04 de marzo de 2020 fue adquirió por CHPAF Holding que anteriormente era accionista Actur.                                                                                                  |
| "Activos Hoteleros de Lujo y Golf MKB" | Activos Hoteleros de Lujo y Golf MKB, S.A. de C.V., subsidiaria de la Emisora, (antes denominada OHL Desarrollos México, S.A. de C.V.)                                                                                                                           |
| "Actur"                                | Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V., anteriormente uno de los principales accionistas de la Emisora.                                                                                                                                                  |
| "Auditor" o "PwC"                      | PricewaterhouseCoopers, S.C.                                                                                                                                                                                                                                     |
| "ADR"                                  | Tarifa promedio diaria, por sus siglas en inglés ( <i>average daily rate</i> ).                                                                                                                                                                                  |
| "Bancomext"                            | Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.                                                                                                                                                                                                                      |
| "Banyan Tree"                          | Banyan Tree Hotels & Resorts Pte. Ltd.                                                                                                                                                                                                                           |
| "BMV"                                  | Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.                                                                                                                                                                                                                        |
| "Campo de Golf El Camaleón Mayakoba"   | El campo de golf "El Camaleón Mayakoba" de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.                                                                  |
| "Canalán Resorts"                      | Canalán Resorts, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de la Emisora, anteriormente denominada Majahua Inmueble, S. de R.L. de C.V.                                                                                                                                    |
| "CHPAF Holding"                        | CHPAF Holding, S.A.P.I. de C.V., quien fue el comprador de la totalidad de las acciones de la Emisora, propiedad de Actur, que representan aproximadamente el 27.1% de su capital social suscrito y pagado.                                                      |
| "Circular Única de Emisoras"           | 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.                                                       |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "CNBV"                                                      | Comisión Nacional Bancaria y de Valores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| "COFECE"                                                    | Comisión Federal de Competencia Económica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| "Compañía", "Emisora", "Sociedad", "RLH Properties" o "RLH" | RLH Properties, S.A.B. de C.V., de manera conjunta con sus subsidiarias y afiliadas, a menos que el contexto indique lo contrario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| "CONAGUA"                                                   | Comisión Nacional del Agua.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| "COVID-19"                                                  | Significa la enfermedad Coronavirus SARS-Cov-2, declarada pandemia global por la Organización Mundial de la Salud, y por el Consejo de Salubridad General y el Gobierno de la Ciudad de México como "emergencia sanitaria por causas de fuerza mayor", el 30 de marzo de 2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| "Dólares", "EUA \$" o "USD"                                 | Moneda de curso legal de Estados Unidos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| "Entorno Mandarina"                                         | 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&OM de 105 llaves, aproximadamente 148 residencias bajo la misma marca One&Only y Rosewood Mandarina, un campo de polo, un club ecuestre y un club de playa, así como la construcción del Hotel Rosewood Mandarina. |
| "Entorno Mayakoba"                                          | Conjuntamente, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Andaz Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| "Estados Financieros Consolidados Auditados"                | Los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C., incluyendo las notas a los mismos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| "Estados Unidos"                                            | Los Estados Unidos de América.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| "Equipo de Gestión"                                         | Significan los individuos con la facultad para adoptar decisiones administrativas en RLH.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| "Fairmont"                                                  | Fairmont Hotels & Resorts (US) Inc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| "Fairmont Heritage Place Mayakoba Residences"               | Residencias privadas de lujo desarrolladas bajo la marca Fairmont en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México; y comercializadas bajo los esquemas <i>fractional (1/12)</i> y <i>full ownership</i> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Four Seasons Hotels Limited                                 | Four Seasons Hotels & Resorts Limited o cualquiera de sus empresas controladoras, subsidiarias o afiliadas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| "Gobierno Federal"                                          | El gobierno federal de México.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| "Hotel Andaz Mayakoba"                                      | El hotel "Andaz" de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| "Hotel Banyan Tree"                                         | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| "Hotel Fairmont Mayakoba"                                   | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| "Hotel Four Seasons (México)"                               | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "Hoteles Mayakoba"                    | significa, conjuntamente, el Hotel Rosewood Mayakoba, Hotel Fairmont Mayakoba, Hotel Banyan Tree Mayakoba y el Hotel Andaz Mayakoba.                                                                                                                                    |
| "Hotel O&OM"                          | El hotel "One&Only Mandarin" ubicado en Carretera Federal Libre 200 Tepic-Puerto Vallarta, Municipio de Compostela, Localidad El Monteo'n, código postal 63724, Estado de Nayarit, en México, el cual inició sus operaciones al público el día 01 de noviembre de 2020. |
| "Hotel Rosewood Mayakoba"             | 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.                                                                                             |
| "Hotel Rosewood Mandarin"             | Significa el hotel a ser desarrollado por la Emisora o sus subsidiarias en el Terreno Rosewood Mandarin bajo la marca "Rosewood", a ser operado por Rosewood en términos de los Contratos Rosewood Mandarin.                                                            |
| "Hotel Rosewood Villa Magna"          | Significa el hotel "Rosewood Villa Magna" ubicado en Paseo de la Castellana 22, Madrid, España, a ser operado por Rosewood en términos de los Contratos Rosewood Mandarin.                                                                                              |
| "Residencias Fairmont Heritage Place" | Significa las residencias desarrolladas y comercializadas por la Emisora o sus subsidiarias en el Entronco Mayakoba bajo la marca "Fairmont", operadas por Fairmont en términos de los Contratos de Fairmont Mayakoba.                                                  |
| "Residencias Rosewood Mayakoba"       | Significa las residencias desarrolladas y comercializadas por la Emisora o sus subsidiarias en el Entronco Mayakoba bajo la marca "Rosewood", operadas por Rosewood en términos de los Contratos de Rosewood Mayakoba.                                                  |
| "Hyatt"                               | Hyatt of México, S.A. de C.V.                                                                                                                                                                                                                                           |
| "Inalmex"                             | Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A. de C.V., subsidiaria de la Emisora y propietaria del inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons.                                                                                                                             |
| "Indeval"                             | S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.                                                                                                                                                                                                      |
| "INEGI"                               | El Instituto Nacional de Estadística y Geografía.                                                                                                                                                                                                                       |
| "IPC"                                 | Índice de Precios y Cotizaciones de la BMV.                                                                                                                                                                                                                             |
| "Islas de Mayakoba"                   | Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., subsidiaria de la Emisora y propietaria del inmueble en donde se ubica el Hotel Rosewood Mayakoba.                                                                                                                                     |
| "IVA"                                 | Impuesto al Valor Agregado.                                                                                                                                                                                                                                             |
| "JLL"                                 | Jones Lang Lasalle.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| "Kerzner"                             | Kerzner International, empresa con quien se celebraron los Contratos Kerzner.                                                                                                                                                                                           |
| "LFPDPPP"                             | La Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita                                                                                     |
| "LFPIORPI"                            |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| "LGDFS"                               | La Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.                                                                                                                                                                                                                      |
| "LGEEPA"                              | Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.                                                                                                                                                                                                       |
| "LGSM"                                | La Ley General de Sociedades Mercantiles.                                                                                                                                                                                                                               |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "LMV"                               | La Ley del Mercado de Valores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| "Majahua Resorts"                   | Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de la Emisora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| "Majahua Villas"                    | Majahua Villas, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de la Emisora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| "México"                            | Los Estados Unidos Mexicanos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| "NAV"                               | Reporte revisado por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias que contendrá el valor de los activos netos de la Emisora el cual se derivará de los avalúos de activos bajo normas del "Royal Institution of Chartered Surveyors" encomendados a expertos independientes, descontando de dichas valuaciones la posición de deuda neta de cada activo en términos del balance y ajustando el resultado por el porcentaje de participación de la Emisora en los activos.                                                                                                                                                               |
| "NIIF"                              | Las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ( <i>International Accounting Standards Board</i> ). Las NIIF incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité Internacional de Interpretación de Reportes Financieros ( <i>International Financial Reporting Interpretations Committee</i> ), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Comité Actual de Interpretaciones ( <i>Standing Interpretations Committee</i> o SIC). |
| Nilaya                              | significa Nilaya Properties, S.L., subsidiaria de la Emisora (anteriormente denominada Winfeel Invest, S.L.U.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| "NOI" o "Ingreso Neto de Operación" | ingreso neto de operación que genera una propiedad después de deducir los costos y gastos relacionados directamente con la operación de esa propiedad. El NOI (por sus siglas en inglés; <i>net operating income</i> ) de RLH no considera gastos corporativos, depreciación y amortizaciones ni gastos e ingresos extraordinarios.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| "O&O Branded Villas"                | Residencias privadas de lujo desarrolladas bajo la marca One&Only ubicadas en el Entorno Mandarina.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| "OCC"                               | Ocupación de cuartos hoteleros.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| "Pesos", "MXN" o "\$"               | Moneda de curso legal en México.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| "PIB"                               | Producto interno bruto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| "PROFEPA"                           | Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| "RevPAR"                            | Ingreso por habitación disponible, por sus siglas en inglés ( <i>revenue per available room</i> ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| "RLH Services"                      | RLH Services, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de la Emisora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| "RNV"                               | Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| "Rosewood"                          | Rosewood Hotels and Resorts, LLC.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| "Rosewood Branded Villas"           | Residencias privadas de lujo desarrolladas bajo la marca Rosewood en el Desarrollo Mandarina.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                           |                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "Rosewood Mayakoba Residences"            | Residencias privadas de lujo desarrolladas bajo la marca Rosewood en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.        |
| "SEMARNAT"                                | Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.                                                                                                                                                    |
| "SECTUR"                                  | Secretaría de Turismo.                                                                                                                                                                                |
| "SHH"                                     | Servicios Hoteleros Hamburgo, S.A. de C.V., subsidiaria de la Emisora.                                                                                                                                |
| "STR"                                     | Smith Travel Research.                                                                                                                                                                                |
| "TACC"                                    | significa la tasa anual de crecimiento compuesto.                                                                                                                                                     |
| "Tenedora MKB"                            | Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S.A. de C.V., subsidiaria de la Emisora, que con fecha 01 de agosto de 2020 se fusionó con Activos MKB, subsistiendo esta última como fusionante.                     |
| "Terreno Rosewood Mandarina"              | Significa el terreno de, aproximadamente, 21.5 hectáreas ubicadas dentro del Entorno Mandarina, en el Estado de Nayarit, México, propiedad de RLH en donde se construirá el Hotel Rosewood Mandarina. |
| "Venta de Participación Accionaria Actur" | Significa la oferta, negociación, ejecución y cierre del proceso para adquirir las acciones de la Emisor propiedad de Actur por parte de <u>CHPAF Holding</u> .                                       |
| "WTTC"                                    | World Travel & Tourism Council.                                                                                                                                                                       |
| "ZOFEMAT"                                 | Zona federal marítimo terrestre.                                                                                                                                                                      |

## Resumen ejecutivo:

### Resumen ejecutivo

*Esta sección incluye un resumen ejecutivo de nuestras actividades, información financiera y operativa, ventajas competitivas y estrategias. En este resumen ejecutivo se destaca información seleccionada descrita a mayor detalle en otras secciones de este Reporte Anual. Este resumen ejecutivo no contiene toda la información que puede ser importante para los inversionistas. Este Reporte Anual describe información respecto a nuestro negocio e información financiera. Se recomienda leer todo el Reporte Anual incluyendo los Estados Financieros Consolidados Auditados, así como las notas anexas a los mismos que se encuentran incluidas en otras secciones de este Reporte Anual. De igual forma, deberá leer las secciones tituladas "Factores de riesgo", "Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera" y "La Emisora". Finalmente, los tipos de cambios utilizados en algunas secciones de este reporte no necesariamente responden a los que se utilizaron para elaborar los Estados Financieros Consolidados.*

### RLH Properties

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

También RLH ha realizado una inversión en España. La Emisora es propietaria de activos hoteleros y activos residenciales asociados y pretende seguir adquiriendo activos hoteleros en el segmento de lujo y ultra lujo, ubicados en los principales centros urbanos y en los principales destinos turísticos de México, España y el Caribe, así como en otras regiones o países, ya sea en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar, con distintas barreras de entrada, o bien que presentan poca oferta de ese tipo de activos relativa a la demanda actual y potencial. El segmento alto de hoteles se refiere a aquellos hoteles con una ubicación difícil de replicar o con distintivo AAA, operados por marcas hoteleras reconocidas mundialmente. 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 obligada 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; y
- 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.
- vi) desarrollo del segmento residencial bajo la marca de los hoteles operados.

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

- Identifica los terrenos que sean atractivos para el desarrollo de hoteles y activos residenciales asociados en el segmento de lujo y ultra lujo.
- Selecciona y acuerda los términos con el operador de marca de hotel de prestigio internacional acorde a las características de la demanda actual y potencial para alcanzar el éxito del hotel.
- Adquiere el terreno una vez que se encuentre en la última fase de desarrollo.
- Se involucra activamente en el diseño, construcción y desarrollo del hotel en conjunto con el operador.
- Gestiona los contratos con los operadores con los incentivos y características adecuadas que permitan enfocarse en la rentabilidad del hotel.

Adicionalmente a la adquisición de activos hoteleros, el plan de negocio contempla el desarrollo de hoteles en el segmento alto a través de la compra de terrenos con ubicaciones privilegiadas y difíciles de replicar, 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.

## Mercado Accionario

Desde su salida al mercado en noviembre de 2015, el precio de la acción se ha elevado principalmente en las ofertas subsecuentes de julio y el aumento de capital de diciembre de 2016, la oferta subsecuente de abril de 2017, el aumento de capital de abril de 2018 y el aumento de capital de septiembre de 2019. Al 31 de diciembre de 2019, el precio de la acción de RLH fue de \$18.44 y, por ende, su capitalización de mercado fue de \$16,454 millones. Al final del primer trimestre de 2020 el precio de la acción fue de \$19.10, 26.0% por encima del precio del IPO, llegando a tener una capitalización bursátil de \$17,043 millones, convirtiéndose así en la primera/segunda empresa hotelera pública más grande de México. Durante el 2020 el precio máximo de la acción fue de \$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 15.50 con una capitalización bursátil de \$13,831 millones, manteniéndose como la primera empresa hotelera pública más grande de México.



Para más información consultar la sección 5, Mercado de Capitales.

## Activos de la Emisora

### Hotel Four Seasons Ciudad de México

El Hotel Four Seasons Mexico City es un hotel de lujo de 240 habitaciones, de las cuales 40 son suites, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma, uno de los corredores turísticos y financieros más importantes de la Ciudad de México y del país. El Hotel Four Seasons cuenta con un spa que ofrece diversos servicios, una alberca exterior, un gimnasio, un centro de negocios con alta tecnología, 10 salones para eventos y servicio de *concierge* multilingüe. De igual forma, el Hotel Four Seasons cuenta con dos restaurantes; *Zanaya*, mismo que fue remodelado y comenzó a operar en 2016, e *Il Becco*, además de un bar (*Fifty Mils*), y una pastelería (*Pan Dulce*). Asimismo, el Hotel Four Seasons cuenta con una barbería, una tienda de artículos de moda y revistas, una tienda *Tane* – marca internacionalmente conocida por su orfebrería – y una galería especializada en arte contemporáneo (*Lourdes Sosa Gallery*). Todas las áreas de *retail*, se encuentran arrendadas a terceros, salvo el restaurante *Zanaya*, el Bar *Fifty Mils* y la pastelería *Pan Dulce*, que son operadas directamente por el hotel.

La renovación del Hotel Four Seasons concluyó en 2016. El plan de renovación contempló una inversión total de alrededor de EUA\$16.5 millones en remodelaciones y mejoras al Hotel Four Seasons. La renovación incluyó lo siguiente: (i) la renovación completa del lobby; (ii) la renovación de todas las habitaciones y renovaciones a los salones y pasillos; (iii) la integración del restaurante *Il Becco* ubicado en la planta baja; (iv) la integración de la pastelería mexicana (*Pan Dulce*) ubicada a un costado del lobby; (v) pintura de toda la fachada; (vi) la renovación del jardín central; (vii) la renovación del bar (*Fifty Mils*), y (viii) la renovación de los locales arrendados a terceros: la barbería (*Gentlemen's Tonic*), la tienda de orfebrería (*Tane*), la galería de arte (*Lourdes Sosa Gallery*), y la boutique “*Selecciones*”, una tienda de artículos de moda y revistas. Asimismo, se renovó el restaurante del Hotel Four Seasons el cual reabrió en 2016 bajo el nombre de “*Zanaya*”. La renovación fue diseñada por el despacho de



arquitectos Gilles & Bossier, salvo por el restaurante Zanaya y el bar Fifty Mills, cuyo diseño corrió a cargo de la firma inglesa de diseño de interiores llamada “MBDS” liderada por Martin Brudniski.

### *Hotel Villa Magna Madrid*

El Hotel Villa Magna Madrid, fundado en 1972, cuenta con un total de 150 habitaciones, de las cuales 38 son suites. Está ubicado en Paseo de la Castellana, una de las avenidas más importantes de Madrid ya que recorre la ciudad desde la Plaza de Colón hasta el Nudo Norte y en ella se ubican edificios importantes como embajadas, museos y novedosos restaurantes.

Dentro de las diferentes amenidades que el hotel ofrece, Villa Magna cuenta con un spa con cuatro salas de tratamiento con camas térmicas de masaje, un Jacuzzi, cuarto de vapor, sauna y regaderas. Además, dentro del hotel hay un gimnasio equipado con máquinas fabricadas con la más alta tecnología y calidad. Por otro lado, es posible disfrutar las exclusivas experiencias gastronómicas que sus restaurantes pueden ofrecer.

Villa Magna cuenta con un abanico de instalaciones y servicios de excelente calidad para alojar diferentes tipos de eventos como reuniones, conferencias y recepciones en una atmósfera elegante y distinguida. Dentro de estas instalaciones se encuentran elegantes salones, las terrazas del hotel y El Jardín de los Espejos.

Como parte de la estrategia de negocios de RLH y con la finalidad de diversificar su portafolio hote-lero, el 23 de noviembre de 2018 se firmó el contrato de compraventa entre D Hopitality, B. V. y Winfeel Invest, S. L., ahora Nilaya Properties, S. L. (Nilaya), subsidiaria, estableciendo los términos y con-diciones para la compra del 100% de las acciones del Hotel Villa Magna, ubicado en Madrid, España. El contrato de compraventa establecía la necesidad de obtener las dispensas necesarias por parte de los acreedores bancarios relativas a la cláu-sula de control y liquidación anticipada del préstamo, obteniendo dicha dispensa el 13 de diciembre de 2018.

El precio pactado por la compra de las acciones de Hotel Villa Magna, neto de los préstamos bancarios del Hotel Villa Magna ascendió a €134,026, miles de euros equivalente a \$3,090,000 miles de pesos. El cierre de la operación fue el 13 de diciembre de 2018.

El 5 de diciembre de 2018, RLH le concedió un crédito a Nilaya por un importe máximo de €150,000, miles de euros de los que Nilaya dispuso la cantidad de €135,526, miles de euros entre otras cosas, para financiar la adquisición del Hotel Villa Magna.

El 13 de febrero de 2019 se firmó un acuerdo de declaración de vencimiento anticipado parcial del crédito otorgado por la Entidad a Nilaya, por lo que se declara vencido, líquido y exigible en su totalidad el importe de €116,997 miles de euros; derivado de lo anterior, se aprobó un aumento del capital social de Nilaya por este mismo importe, equivalente a \$2,584,000 miles de pesos el cual incluye una prima de emisión de €87,748, miles de euros equivalente a \$1,938,000 miles de pesos mediante la capitalización del valor del crédito.

El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de Nilaya por un importe de €20,000, miles de euros equi-valente a \$437,640, el cual incluye una prima de emisión de €15,000, miles de euros equivalente a \$328,230. Dicho aumento de capital fue suscrito por un nuevo accionista, por lo que a partir de esa fecha RLH man-tiene indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna.

Recientemente se ha firmado contrato con Rosewood Hotels & Resorts para que opere y comercialice el hotel bajo la marca Rosewood. También se está llevando a cabo una remodelación del hotel, que junto con el cambio de bandera, permitirán competir con los nuevos hoteles Four Seasons Madrid y el renovado Mandarin Oriental Ritz Madrid.

El Hotel Villa Magna cerro sus puertas en marzo del 2020 como medida de precaución debido al COVID-19 y a la fecha de emisión de este informe anual permanece cerrado, por lo que se decidió empezar la renovación del Hotel.

A finales del 2020 se empezó la renovación y reposicionamiento del hotel Villa Magna como Rosewood Villa Magna. La renovación del hotel Villamagna y su adaptación a los estándares de la marca Rosewood es un proyecto que incluye el diseño y construcción integral de sus áreas públicas y sus 152 habitaciones.

El diseño arquitectónico de exteriores y el paisajismo realzarán la experiencia de llegada al hotel y el disfrute de sus jardines y el diseño de interiores transformará la experiencia dentro del hotel desde la recepción hasta los cuartos. Los trabajos de construcción comenzaron a mediados de marzo del 2021, para cuando se estima obtener la licencia urbanística de construcción.

La nueva oferta gastronómica de Rosewood Villamagna se ha diseñado eligiendo diferentes conceptos de comida y bebida en sus distintos centros de consumo que harán del hotel uno de los lugares preferidos para disfrutar en Madrid.

El restaurante del antiguo hotel, la zona de lounge y Magnum Bar han sido demolidos y están a la espera del proyecto ejecutivo y licencia para comenzar su construcción también se han comenzado las obras de demolición y rehabilitación interior de la entrada al hotel, pasillos y lobby de ascensores.

Se renovarán completamente todas las llaves del hotel, adaptándolas a los altos estándares de la marca Rosewood, incluyendo las suites Royal y Real situadas en la novena planta del hotel, desde donde se podrá disfrutar del cielo de Madrid en salones de doble altura.

El 9 de junio del 2020 se concluyó la venta del 25.4% del hotel Villa Magna por un importe de 30,210 miles de Euros, lo que supone una valoración del Hotel Villa Magna de 215.7 millones de Euros, incluyendo la inversión en equity prevista para la renovación del hotel. Tras esta transacción la Compañía sigue manteniendo el control efectivo de la sociedad propietaria del Hotel Villa Magna al ostentar un porcentaje de participación indirecta del 60%.

### *Entorno Mayakoba*

El complejo denominado “Mayakoba” está ubicado en la Riviera Maya, en el Estado de Quintana Roo, a 8 kilómetros de Playa del Carmen. La primera fase de “Mayakoba” cuenta con cuatro complejos hoteleros de lujo, así como con campo de golf y desarrollos residenciales con marca hotelera. El complejo “Mayakoba” se caracteriza por apoyarse en las comunidades locales, así como en la protección al medio ambiente. Su calidad ha sido reconocida internacionalmente, habiendo contribuido OHL a la protección y conservación del medio ambiente con la recuperación del manglar, para el que se ha construido un sistema lagunar de canales artificiales navegables de 25 hectáreas de superficie y 13 kilómetros de longitud, lo que le convierte en una de las mejores estructuras forestales y de calidad ambiental de esta naturaleza en la Riviera Maya mexicana. La recuperación de éste y otros ecosistemas ha convertido a “Mayakoba” en un exponente de sostenibilidad a nivel mundial, al convertirse en hábitat natural de cerca de 200 especies entre aves, peces, reptiles, crustáceos y moluscos frente a las 70 que existían antes de las adecuaciones. Su primera fase fue iniciada en 1998 con una extensión de 250 hectáreas y es la que se encuentra entre la costa y la carretera federal. Esta primera fase incluye el Entorno Mayakoba. El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba fue anfitrión del primer evento PGA Tour celebrado fuera de Estados Unidos y Canadá. La segunda fase del proyecto conocida como “Ciudad Mayakoba” se encuentra en fase de inicio y se ubica al otro lado de la carretera federal. “Ciudad Mayakoba” contempla el desarrollo de viviendas enfocadas al mercado de primeras viviendas y no es materia del Contrato de Compraventa Mayakoba. La “Ciudad de Mayakoba”, no forma parte de las operaciones que buscan consolidarse con los recursos de la Oferta.

RLH Properties mediante publicación de un evento relevante el 25 de enero de 2018 comunicó que, en seguimiento (i) al evento relevante publicado por RLH el 2 de diciembre de 2016; (ii) a la información contenida en el folleto informativo de reestructuración societaria difundido por RLH en preparación para la asamblea general de accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2016; (iii) a la aprobación de la adquisición de un porcentaje de participación mayoritario, directo o indirecto, en las sociedades propietarias de los hoteles Rosewood Mayakobá, Fairmont Mayakobá, Banyan Tree Mayakobá y Andaz Mayakobá y del Campo de Golf (la “Adquisición Inicial”) por parte de los accionistas de RLH en la Asamblea del 19 de Diciembre; (iv) al evento relevante publicado por RLH el 20 de diciembre de 2016 en relación con la firma del contrato de compraventa de acciones y convenio entre accionistas en relación con la Adquisición Inicial; (v) al evento relevante publicado por RLH el 25 de abril de 2017 mediante el cual

se informó sobre la consumación de la Adquisición Inicial y que, en consecuencia, RLH había asumido el control, directo o indirecto, del 51% del capital social de (1) las sociedades propietarias de los hoteles Banyan Tree Mayakobá y Andaz Mayakobá y del Campo de Golf, y (2) las sociedades controladoras, sociedades de servicios y demás sociedades pertenecientes al entorno de los hoteles y del Campo de Golf referidos anteriormente, así como el 80% de las sociedades propietarias de los hoteles Rosewood Mayakobá y Fairmont Mayakobá, (los activos señalados en los numerales (1) a (3) anteriores, los “Activos Mayakobá”); y (vi) al evento relevante publicado por RLH el 19 de mayo de 2017 en relación con la adquisición del 29% de participación indirecta adicional en los hoteles Rosewood Mayakobá y Fairmont Mayakobá, previa autorización del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH, y en ejercicio de ciertos derechos otorgados a RLH en términos de los acuerdos relacionados con la Adquisición Inicial, RLH, como compradora, celebró un contrato de compraventa (el “Contrato de Compraventa Final”) con Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S.L. (“OHL”) y OHLDM, S.A. de C.V. (conjuntamente con OHL, “OHL”), como vendedores, para adquirir, directa o indirectamente, (i) la totalidad de las acciones y participaciones titularidad de OHL en los Activos Mayakobá que no fueron adquiridos por RLH en la Adquisición Inicial, y (ii) ciertos otros activos relacionados con el complejo y los hoteles objeto de la Adquisición Inicial, que incluyen (1) la adquisición de parte de un terreno de aproximadamente 27,000 metros cuadrados en frente de playa (el “Terreno Mayakobá”), (2) el “Pueblito”, un centro de actividades comunes al complejo Mayakobá, y (3) la Marina Mayakobá (conjuntamente los activos a que se refieren los incisos (i) y (ii) de este párrafo, el “Componente Minoritario y Activos Relacionados”).

Como es común en este tipo de operaciones, la consumación de la adquisición del Componente Minoritario y Activos Relacionados (la “Adquisición Mayakobá”) estuvo sujeta al cumplimiento de diversas condiciones, incluidas la conclusión de una auditoría (*due diligence*) satisfactoria para RLH del Componente Minoritario y Activos Relacionados, la obtención de autorizaciones gubernamentales y consentimientos de terceros (entidades financieras y operadores hoteleros, entre otros).

El precio pagado a finales de abril del 2018, por la Adquisición Mayakobá resultó en, EUA\$57.2 millones. Como resultado de la adquisición, RLH ostenta una participación del (a) 100% en el Hotel Rosewood Mayakobá, el Campo de Golf, el Pueblito y la Marina Mayakobá; (b) 27.2% del Terreno Mayakobá; (c) 89.84% del Hotel Fairmont Mayakobá; (d) 94.40% del Hotel Banyan Tree Mayakobá, y (e) 60% del Hotel Andaz Mayakoba.

#### *Hotel Rosewood Mayakoba*

El Hotel Rosewood Mayakoba, abierto en 2007, es operado por Rosewood Hotel Group y se encuentra ubicado en un terreno de 139,182 metros cuadrados (59,019 metros cuadrados construidos). La propiedad tiene 129 habitaciones, de las cuales 83 se encuentran en la zona de laguna y 46 en la zona de playa. El hotel finalizó su renovación en 2019, remodelando 38 habitaciones en 2018 y el resto en 2019.

La propiedad ofrece 8 establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades y 6 espacios de reuniones con capacidad para un máximo de 250 personas, además de 1,175 personas en espacio de exteriores. Asimismo, el hotel cuenta con un spa de 1,579 metros cuadrados llamado Sense. En diciembre de 2018, La Palapa de playa (espacio para eventos) se transformó en un nuevo restaurante-bar exclusivo para adultos, bajo el nombre de Aquí me Quedo. También, se espera la apertura oficial del un nuevo bar en febrero del 2021, Zapote.

El concepto del Hotel Rosewood Mayakoba es proveer un producto y servicio de lujo con sabores y experiencias locales, que abastece a los clientes más afluentes y en general más tradicionales de Estados Unidos.

Durante el 2018 y 2019, se realizó la renovación del hotel Rosewood Mayakoba en la que intervinieron dos equipos de diseño diferentes.

Para el diseño realizado en 2018, del nuevo club de playa Aquí Me Quedo (AMQ), se contrataron los servicios de arquitectura y diseño de interiores de Zürcher Arquitectos, que lograron materializar de manera precisa la conceptualización de RLH y Rosewood.

El club de playa AMQ se construyó durante 2018.

La firma neoyorquina de diseño de interiores BxSM, con Caroline Messelman y Kota Bando a la cabeza, fueron los encargados del diseño de todas las 129 habitaciones del hotel. Habitaciones que se renovaron en dos fases, durante 2018 y 2019.

#### *Hotel Fairmont Mayakoba*

El Hotel Fairmont Mayakoba abrió en 2006 y es operado por el grupo Accor. Se encuentra ubicado en un terreno de 135,819 metros cuadrados (68,200 metros cuadrados construidos) y cuenta con 401 habitaciones, 367 (92%) en el lote interior y 34 en el lote de playa (8%). En 2018, se realizó una renovación ligera de los baños de las habitaciones y se contempla se inicie con una renovación de todas las habitaciones y las áreas en 2021, finalizándola en 2022.

El hotel cuenta con 5 restaurantes y 12 salones que tienen capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1,200 personas. El hotel tiene 5 albercas y un spa de 3,437 metros cuadrados. Ki-Beach Bar&Korean BBQ es el nuevo bar de playa que se abrió en 2019. El spa cuenta con 20 cabinas de tratamiento, tienda, salón de belleza, agencia de viajes y un business center. El Hotel Fairmont Mayakoba es un hotel de lujo dirigido a grupos y huéspedes tradicionales.

En 2020 se tomó la decisión de contratar a la firma de diseño de Interiores Room 1804 para iniciar el proyecto de remodelación integral del hotel.

Room 1804 lidera un grupo multidisciplinar de diseñadores, arquitectos e ingenieros para lograr la excelencia en esta renovación.

La renovación del hotel se acometerá en dos fases:

La primera fase, que se desarrollará principalmente durante el año 2021, contempla la renovación integral del Club de Playa (demolición del actual y construcción del nuevo Club de Playa Brisas), nuevo restaurante Rustic Grill en la playa, nuevo Nature Trail en el frente de playa, demolición y nueva ejecución del Motor Lobby, renovación del Lobby, renovación del Hix Bar y reconceptualización del restaurante El Puerto, que pasará a ser un Steak House. En relación con las habitaciones, se remodelarán las 8 beach area suite casitas y 16 beach area casitas, y en la zona de inland otras 138 Signature y Deluxe casitas y suite casitas.

La segunda fase, durante 2022, se llevará a cabo la remodelación del Spa, gimnasio, Cantina, Trattoria y el resto de las habitaciones del hotel, menos el edificio Bambú y las suites de frente de playa.

A la fecha de emisión del presente informe, ya se han comenzado los trabajos de ejecución de obras de logística y preparación. La construcción del Club de Playa provisional se ha iniciado también, para dar servicio a los huéspedes mientras se demuele y ejecuta el nuevo Club de Playa Brisas.

#### *Hotel Banyan Tree Mayakoba*

El Hotel Banyan Tree Mayakoba abrió en 2009, es operado por el grupo Banyan Tree y se encuentra ubicado en un terreno de 137,251 metros cuadrados (32,851 metros cuadrados construidos). La propiedad cuenta con 123 habitaciones y a partir del 2021 contará con 41 habitaciones adicionales (164 será el total del inventario).

La propiedad tiene 9 establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades. En 2019 se completó la expansión y renovación de Saffron y Tomahawk y a finales del 2020 se concluyó la construcción de un nuevo club de playa, Sands Beach Club. Se ofrecen 4 salones de reuniones que cuentan con capacidad para 200 personas.

El Hotel Banyan Tree Mayakoba es un hotel de lujo que abastece a clientes afluentes internacionales y locales. El Hotel Banyan Tree Mayakoba tiene un estilo asiático y opera desde el 2009.

Durante el 2020 y 2021 se esta realizando una renovación y expansión del Hotel.

El proyecto de la Ampliación del hotel Banyan Tree Mayakoba constará de 41 suites adicionales al inventario actual del hotel. Todas se desarrollarán en la zona de playa, 34 con frente de playa y 7 de ellas sobre la laguna, con vistas al poniente. Además, se concluyó a finales del 2020 la ampliación y completa renovación del club de playa, el cual abrió sus puertas al público el 24 de diciembre del 2020

Para el proyecto de Ampliación se contrató un crédito con Caixabank y Sabadell. La inversión aproximada para este proyecto es de 50 millones de dólares que abarca la ampliación y renovación del club de playa.

Se estima que la obra de ampliación finalice en su totalidad en septiembre del 2021 con la entrega de las villas sobre la laguna.

#### *Hotel Andaz Mayakoba*

El Hotel Andaz Mayakoba abrió en diciembre de 2016. Se encuentra ubicado en un terreno de 108,880 metros cuadrados (22,500 metros cuadrados construidos). El Hotel Andaz Mayakoba cuenta con 214 habitaciones, 156 (73%) en el Lote Interior y 58 en el lote de Playa (27%).

La propiedad ofrece 6 restaurantes y 9 salones interiores con capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1.200 personas. A finales del 2018 abrió el nuevo restaurante de playa, Sotaveto. A finales de 2019, también abrió un nuevo bar en el Pueblito operado por el hotel Andaz. El hotel cuenta con 3 albercas exteriores, un spa con 12 cabinas y un salón de hidroterapia.

El Hotel Andaz Mayakoba es un hotel de lujo que va dirigido a gente moderna y afluente, así como grupos de negocios. El Hotel Andaz Mayakoba opera desde el 2016.

#### *Campo de Golf El Camaleón Mayakoba*

El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba cuenta con 18 hoyos y un total de par 72. Este campo fue inaugurado en 2005 y fue diseñado por Greg Norman. El campo ocupa 52 hectáreas y recorre todo el complejo “Mayakoba”, pasando por zonas de manglar, selva tropical y costa, lo que lo convierte en uno de los pocos campos en el mundo con esas características.

Desde el año 2013 en él se disputa el torneo de la PGA TOUR “Mayakoba Golf Classic”, dándole al complejo Mayakoba una cobertura mediática particular en el mercado americano al ser el primer torneo en la historia de la PGA que se haya disputado fuera de Estados Unidos y Canadá.

#### *El Pueblito*

“El Pueblito” corresponde a un lote de 26.505,51 metros cuadrados conocido como “Lote 7B”. Dicho inmueble, cuyo diseño está basado en la arquitectura de una plaza típica mexicana, cuenta con 3 restaurantes, 2 boutiques, una capilla con capacidad para 65 personas y una escuela de cocina (“El Pueblito”). Además de estas amenidades, El Pueblito es utilizado para bodas y eventos debido a que su patio de 1,556 metros cuadrados tiene capacidad para albergar hasta 1,000 personas.

La plaza central de El Pueblito es un lugar en el que los visitantes pueden disfrutar de las siguientes opciones culinarias diseñadas por los hoteles del desarrollo “Mayakobá”:

- Pueblito Bar: Bar de copas y música. Bebidas premium-incluyendo una selección de clase de tequila, mezcal, vinos, champagne y cervezas.

- The Burguer Shop: Un restaurante contemporáneo con hamburguesas gourmet personalizables, que incluyen las originales de carne Premium Cab y Wayu Prime, de pescado y vegetarianas.
- Candy & Ice Cream Shop: Dulcería con más de 50 tipos de dulces de todos los sabores, desde gomitas, dulces cristalizados, chocolates y mucho más, además podrás refrescarte con una variedad de helados artesanales.
- Pan Dulce Quinta Estación: Especialidad en repostería mexicana y cafetería. Se utilizan únicamente los ingredientes más frescos, nos sumergimos en el lado más dulce de la gastronomía mexicana, especializándonos en pasteles, panes, galletas y pedidos personalizados para esa ocasión especial.
- La Fondita: La Fondita presume auténticos sabores urbanos servidos en medio de una decoración que remite a una elegante cantina con un gran ambiente. Dentro del menú se encuentran algunos de los platos favoritos de la cocina mexicana, como tostadas y tacos, complementados con aguas frescas, cervezas artesanales y mezcales.

Dentro de la plaza central también se encuentran 2 boutiques donde los visitantes pueden encontrar artesanías, joyas y arte, además de una escuela de cocina, las cuales se describen a continuación:

- La Casa de los Pájaros: boutique que ofrece artículos artesanales hechos a mano por diseñadores mexicanos como Daniel Espinoza, Maca México, Mona Maná y Prision Art.
- Ba'al Studio: *concept store* y galería que cuenta con obra de artistas mexicanos e internacionales.
- El Pueblito *Cooking School*: una academia de cocina que ofrece a los visitantes del desarrollo “Mayakobá” clases de cocina recreativa con temas como pastelería, comida saludable, comida asiática y panadería.

#### *Marina Mayakobá*

La marina del desarrollo “Mayakobá” es un centro que otorga mantenimiento a las lanchas que navegan en los canales de Mayakobá y sirven como transporte para los huéspedes entre los hoteles (“La Marina”). La Marina se encuentra a un lado del Hotel Banyan Tree y cuenta con un embarcadero y las herramientas necesarias para poder realizar el mantenimiento. Las lanchas a las que da servicio son propiedad de los hoteles mas no de La Marina.

#### *Residencias Rosewood Mayakobá*

Las residencias de marca Rosewood se encuentran dentro de Mayakoba el cual está ubicado en la Riviera Maya, en el Estado de Quintana Roo, a 8 kilómetros de Playa del Carmen. Este complejo se encuentra en proceso de desarrollo y comercialización. Cuenta con un inventario de 33 residencias.

#### *Fairmont Heritage Place*

Fairmont Heritage Place es un conjunto de residencias de lujo operadas por Fairmont las cuales cuentan con dos tipos diferentes de propiedad; *full ownership* y *fraccionales*. Este desarrollo se encuentra dentro de Mayakoba en la Riviera Maya. El inventario de “FHP” es de 54 residencias full ownership y 192 unidades fraccionales.

#### *Desarrollo “Mandarina”*

El desarrollo “Mandarina” es un plan maestro 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 los hoteles Four Seasons y St. Regis en Punta Mita, y, aproximadamente, a 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Dentro del plan maestro de “Mandarina” se tiene contemplado desarrollar un proyecto de baja densidad con dos hoteles (el one&only ya en operación y el

Rosewood Mandarin en etapa de diseño) también contempla el proyecto diferentes productos residenciales que podrían incluir residencias, departamentos y lotes. Adicionalmente se tiene contempladas diferentes amenidades que incluyen clubes de playa y un centro ecuestre, entre otros.

El plan maestro de “Mandarina” cuenta con una autorización de impacto ambiental para la construcción de 1,271 habitaciones y 600 unidades residenciales, sin embargo, se espera que el desarrollo “Mandarina”, dentro de este plan maestro, sea desarrollado con un número menor de llaves que las que han sido aprobadas y que sea un proyecto de baja densidad. Se tomará en cuenta la sustentabilidad y el menor impacto ambiental en la construcción y operación del desarrollo y todos los componentes del plan maestro de “Mandarina”. Se espera que la influencia y el diseño armonicen con los alrededores.

Como parte de la estrategia de negocios de la Sociedad y con la finalidad de aprovechar el valor que potencialmente está generando el hotel One&Only Mandarin, inaugurado el 1 de noviembre del 2020, y que generará el hotel Rosewood Mandarin en el negocio *branded* de One&only, se alinearon los intereses respecto del desarrollo “Mandarina”, RLH Properties, con fecha 23 de febrero de 2018, que celebró, en su carácter de comprador, varios contratos de compraventa con Nayarasa, S. de R.L. de C.V. (“Nayarasa”), una subsidiaria de su accionista Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (“Actur”) para (i) adquirir diversos terrenos que en su conjunto cuentan con una superficie total de 1’239,548 metros cuadrados ubicados en el desarrollo “Mandarina” (en su conjunto denominado el “Terreno Mandarin”) a un precio de EUA\$53’178,438, equivalente a \$934’660,914 determinado con base en un avalúo de JLL y a un tipo de cambio de \$18.4797 por cada Dólar, y (ii) el pago a Actur de ciertas inversiones realizadas en el Terreno Mandarin (la “Adquisición del Terreno Mandarin”). El precio pactado por la Adquisición del Terreno Mandarin fue pagado el 03 de abril de 2018. En algunos de los contratos de compraventa, parte del precio fue pagado mediante la asunción de una deuda a cargo de Nayarasa. Al tratarse de una operación celebrada con una parte relacionada de RLH, previamente a la aprobación por parte del Consejo de Administración, la misma fue aprobada por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH, una vez revisados los términos de la operación.

A partir de esta adquisición RLH paso a ser propietario de la totalidad del desarrollo “Mandarina” en la Riviera Nayarit, donde se construirán hasta 148 residencias con marca hotelera One&Only y Rosewood.

### *Hotel O&OM*

El 27 de octubre del 2020 se celebró un acto privado de entrega de llaves al operador de la marca One&Only con la presencia del Gobernador del Estado de Nayarit y otras autoridades como paso previo a la apertura del hotel.

El 1 de noviembre del 2020 se abrieron las puertas al público al nuevo componente activo del portafolio de RLH, el hotel One&Only Mandarin, el nuevo resort de playa y spa ubicado en Mandarin, Riviera Nayarit, que cuenta con 105 llaves donde los huéspedes se podrán sumergir en la belleza y serenidad de este destino ubicado en las costas del océano Pacífico. Tiene una superficie aproximada de 33 hectáreas ubicadas frente al mar, así como un componente residencial bajo la marca “One&Only” con un máximo de hasta 55 residencias sobre un terreno adyacente al Terreno OOM.

La construcción del hotel y la infraestructura inició en 2018 y fue inahurado el 1 de noviembre del 2020. La propiedad ofrece 4 establecimientos de Alimentos y Bebidas y 2 salones para reuniones y espacio para eventos al aire libre como el Jetty y el club de playa. Adicionalmente, se ofrecen otras amenidades como un spa con 6 salas de tratamiento, gimnasio, tres albercas y kids club.

RLH tiene celebrados los Contratos Kerzner para llevar a cabo la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca “One&Only”. Kerzner es una compañía hotelera que es dueña de las marcas “Atlantis” y “One&Only”.

El plan de inversión del hotel One&Only en total en efectivo es aproximadamente de EUA\$153 millones por la construcción del hotel que cuenta con 105 habitaciones. Esta cantidad contempla únicamente la inversión a realizarse en el desarrollo hotelero y no incluye inversiones en villas residenciales, reservas para gastos financieros, ni capital de trabajo ni gastos de preapertura. El Terreno OOM se encuentra ubicado dentro del plan maestro de “Mandarina”.

#### *Terreno Rosewood Mandarin y Hotel Rosewood Mandarin*

El proyecto de desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin considera la construcción de un hotel de lujo de, aproximadamente 127 habitaciones sobre el Terreno Rosewood Mandarin, el cual tiene una superficie aproximada de 21.5 hectáreas ubicadas frente al mar. Está previsto que el hotel cuente con las siguientes amenidades de lujo: restaurante de tres cocinas, restaurante de especialidad, bar, piscina, spa, club de playa, salones de reuniones, entre otros. RLH tiene celebrados los Contratos Rosewood para llevar a cabo la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca Rosewood. Rosewood es una compañía hotelera que es dueña de las marcas Rosewood, New World Hotels & Resorts y Pentahotels.

El Terreno Rosewood Mandarin se encuentra ubicado dentro del plan maestro de “Mandarina” que se describe a mayor detalle a continuación.

Tomando en cuenta las especificaciones requeridas por Rosewood para un hotel de la categoría del Hotel Rosewood Mandarin y el avance de diseño con el que se cuenta, hoy en día el presupuesto preliminar de obra, desarrollo (sin considerar el costo del terreno) y mobiliario contempla una inversión total de alrededor de EUA\$104 millones para la construcción de un hotel de alrededor de 127 habitaciones. Esa cantidad contempla únicamente la inversión a realizarse en el desarrollo hotelero y no incluye inversiones en villas residenciales, reservas para gastos financieros, ni capital de trabajo, ni gastos de preapertura. El monto de inversión de alrededor de EUA\$104 millones podría sufrir unas variaciones dependiendo de las decisiones finales de diseño y de métodos de construcción, entre otras variaciones típicas para esta clase de proyectos. Dicho presupuesto preliminar se encuentra sujeto a la definición del proyecto final, el cual podría variar con base en las especificaciones definitivas del proyecto arquitectónico.

Según el análisis de factibilidad y avalúo del Hotel Rosewood Mandarin preparado por JLL, las estimaciones de ocupación y ADR del Hotel Rosewood Mandarin serían las siguientes, considerando (i) un primer año de ocupación conservador, y (ii) índices de penetración en ocupación del 105% contra competidores una vez estabilizado el activo, (iii) en términos de tarifa promedio y RevPAR, una penetración del 108% y 113%, respectivamente, contra competidores:

|                                   | Año 1        | Año 2         | Reforma (no auditada) |               | Año 5         |
|-----------------------------------|--------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|
|                                   | Año 3        | Año 4         |                       |               |               |
| Ocupación Hotel Rosewood Mandarin | 47.30%       | 56.00%        | 61.30%                | 64.40%        | 64.40%        |
| ADR Hotel Rosewood Mandarin       | EUA\$ 933.48 | EUA\$ 1021.91 | EUA\$ 110.56          | EUA\$ 1165.67 | EUA\$ 1205.98 |
| RevPAR Hotel Rosewood Mandarin    | EUA\$ 441.54 | EUA\$ 572.27  | EUA\$ 67.77           | EUA\$ 750.69  | EUA\$ 776.65  |
| Fuente: JLL                       |              |               |                       |               |               |

Respecto al set competitivo, la siguiente tabla muestra los indicadores de los competidores de One&Only Mandarin y Rosewood Mandarin. Como es posible observar los competidores tenían hasta el 2019 un incremento en RevPAR del 0.6% comparado con el mismo periodo del 2018 y un crecimiento de la ocupación de 2.3% vs. el 2018. Sin embargo, por los efectos de la pandemia por COVID-19 la ocupación a octubre del 2020 del Set Competitivo tuvo una drástica caída del 50% comparado con el 2019.



## Desempeño del Conjunto Competitivo del Mercado de Alojamiento Riviera Nayarit y Los Cabos

|              | Ocupación | ADR    | RevPAR | Ocupación<br>% cambio | ADR<br>% cambio | RevPAR<br>% cambio |
|--------------|-----------|--------|--------|-----------------------|-----------------|--------------------|
| 2013         | 59.2%     | \$ 747 | \$ 442 | 15%                   | 7%              | 22%                |
| 2014         | 62.9%     | \$ 809 | \$ 508 | 6%                    | 8%              | 15%                |
| 2015         | 60.8%     | \$ 848 | \$ 516 | -3%                   | 5%              | 1%                 |
| 2016         | 61.9%     | \$ 915 | \$ 566 | 2%                    | 8%              | 10%                |
| 2017         | 63.9%     | \$ 934 | \$ 597 | 3%                    | 2%              | 5%                 |
| 2018         | 62.9%     | \$ 949 | \$ 598 | -1%                   | 2%              | 0%                 |
| 2019         | 64.4%     | \$ 934 | \$ 601 | 2%                    | -2%             | 1%                 |
| YTD Oct 2020 | 32.4%     | \$ 915 | \$ 297 | -50%                  | -2%             | -51%               |

Conjunto Competitivo Incluye: Rosewood Las Ventanas al Paraíso (71), One & Only Palmilla (174), Esperanza Resort (57), Waldorf Astoria Los Cabos Pedregal (119), St Regis Punta Mita Resort (120), Four Seasons Resort Punta Mita (205), Banyan Tree Mayakoba (123), Rosewood Mayakoba (129)

Fuente: Reporte STR.

## Residencias en la Mandarin con marcas One&amp;Only y Rosewood

Las residencias One&Only Mandarin se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Las residencias Rosewood Mandarin se desarrollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarin. Actualmente se contempla un inventario de hasta 148 residencias con marca One&Only y Rosewood Mandarin.

## Información de ventas residenciales Mayakoba y Mandarin al 31 de marzo del 2021:

| Componente                                | Inventario Total | Ventas celebradas<br>Acumuladas al 31 de marzo<br>de 2021 | Inventario<br>Disponible | Contratos de<br>Compraventa<br>Firmados en 2021 | Ventas<br>2021 |
|-------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|----------------|
| <b>Residencias</b>                        | <b>315</b>       | <b>171</b>                                                | <b>144</b>               | <b>1</b>                                        | <b>5</b>       |
| <b>Mayakoba</b>                           | <b>279</b>       | <b>157</b>                                                | <b>122</b>               | <b>1</b>                                        | <b>5</b>       |
| Residencias Rosewood                      | 33               | 17                                                        | 16                       | 0                                               | 1              |
| Fairmont Heritage place FO <sup>(1)</sup> | 54               | 26                                                        | 28                       | 1                                               | 1              |
| Fairmont Heritage place FC <sup>(2)</sup> | 192              | 114                                                       | 78                       | 0                                               | 3              |
| <b>Mandarin</b>                           | <b>36</b>        | <b>14</b>                                                 | <b>22</b>                | <b>0</b>                                        | <b>0</b>       |
| Mandarin Private Homes O&O <sup>(3)</sup> | 36               | 14                                                        | 22                       | 0                                               | 0              |

(1) Se entiende por FO Full Ownership

(2) Se entiende por FC Franchising

(3) Solo se contemplan las unidades de los lotes ya adquiridos

***Métricas Operativas del Portafolio en Operación***

Al 31 de diciembre de 2020, RLH cuenta con **11 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo** que totalizan **aprox. 1,498 cuartos hoteleros** (1,371 en operación y aprox. 127 en desarrollo), **aprox. 235 residencias *full ownership*** y **192 unidades fraccionales** ambas con marcas hoteleras asociadas, y **1 campo de golf** con 18 hoyos:

- **Activos en Operación** (6 hoteles con 1,371 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):
  - **Activos Estabilizados** (6 hoteles, 1,266 cuartos): Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), Villa Magna Madrid (150 cuartos), Rosewood Mayakoba (129 cuartos), Banyan Tree Mayakoba (132 cuartos), Fairmont Mayakoba (401 cuartos) y Andaz Mayakoba (214 cuartos).
  - **Activos en Ramp Up** (1 hotel, 105 cuartos): One&Only Mandarin. Este hotel inició operaciones en noviembre de 2020 por lo que se encuentra en fase de estabilización.
  - **Otros Activos** (1 campo de golf, 18 hoyos): El campo de golf El Camaleón fue diseñado por el famoso golfista australiano Greg Norman y es el primero en recibir un torneo PGA fuera de los Estados Unidos y Canadá.
- **Activos en Desarrollo** (1 hotel con aprox. 127 cuartos, 235 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):
  - **Hotel Rosewood Mandarin** (aprox. 127 cuartos): Este hotel se encuentra en etapa de diseño conceptual y estudios técnicos.
  - **Residencias en la Mandarin con marcas One&Only y Rosewood** (hasta 148 residencias): Las residencias One&Only Mandarin se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Las residencias Rosewood Mandarin se desarrollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarin.
  - **Residencias en Mayakoba con marcas Fairmont y Rosewood** (aprox. 87 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales): Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 54 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales. Rosewood Residences considera un inventario de 33 residencias *full ownership*.

A continuación, se muestra la evolución de los principales indicadores operativos agregados del portafolio de los Activos en Operación de RLH al 31 de diciembre de 2020 no auditados contra los mismos períodos del año anterior:

**Indicadores Operativos al 2020****Activos Estabilizados y Otros Activos**

| Indicador                                                 | 2019           | 2020 <sup>(2)(3)</sup> | %Var.<br>2020 vs.<br>2019 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------------|---------------------------|
| ADR (USD)                                                 | \$471          | \$493                  | 4.6%                      |
| ADR (MXP)                                                 | \$9,055        | \$9,889                | 9.2%                      |
| Ocupación (%)                                             | 69.2%          | 29.0%                  | (40.2 pp)                 |
| <b>RevPAR(USD)</b>                                        | <b>\$326</b>   | <b>\$113</b>           | <b>(56.2%)</b>            |
| <b>RevPAR(MXP)</b>                                        | <b>\$6,270</b> | <b>\$2,868</b>         | <b>(54.3%)</b>            |
| Ingresos Totales (USD '000)                               | \$222,881      | \$108,944              | (51.1%)                   |
| Ingresos Totales (MXP '000)                               | \$4,288,024    | \$2,204,073            | (48.6%)                   |
| EBITDA (USD '000) <sup>(1)</sup>                          | \$63,139       | \$4,503                | (92.9%)                   |
| EBITDA (MXP '000) <sup>(1)</sup>                          | \$12,115,011   | \$31,292               | (97.4%)                   |
| EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) <sup>(1)</sup> | \$57,261       | \$2,661                | (95.4%)                   |
| EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) <sup>(1)</sup> | \$10,985,595   | (\$4,861)              | (100.4%)                  |
| <b>Margen EBITDA (%)</b>                                  | <b>28.3%</b>   | <b>14%</b>             | <b>(26.8 pp)</b>          |
| <b>Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)</b>         | <b>25.6%</b>   | <b>-0.2%</b>           | <b>(25.8 pp)</b>          |

**Activos en Operación**

| Indicador                                                 | 2019           | 2020 <sup>(2)(3)</sup> | %Var.<br>2020 vs.<br>2019 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------------|---------------------------|
| ADR (USD)                                                 | \$450          | \$473                  | 5.0%                      |
| ADR (MXP)                                                 | \$8,654        | \$9,486                | 9.6%                      |
| Ocupación (%)                                             | 66.0%          | 28.8%                  | (37.2 pp)                 |
| <b>RevPAR(USD)</b>                                        | <b>\$297</b>   | <b>\$136</b>           | <b>(54.2%)</b>            |
| <b>RevPAR(MXP)</b>                                        | <b>\$5,711</b> | <b>\$2,729</b>         | <b>(52.2%)</b>            |
| Ingresos Totales (USD '000)                               | \$243,878      | \$124,293              | (49.0%)                   |
| Ingresos Totales (MXP '000)                               | \$4,691,017    | \$2,511,227            | (46.5%)                   |
| EBITDA (USD '000) <sup>(1)</sup>                          | \$65,435       | \$4,658                | (92.9%)                   |
| EBITDA (MXP '000) <sup>(1)</sup>                          | \$12,549,933   | \$25,193               | (98.0%)                   |
| EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) <sup>(1)</sup> | \$58,928       | \$2,365                | (96.0%)                   |
| EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) <sup>(1)</sup> | \$11,299,997   | (\$19,907)             | (101.8%)                  |
| <b>Margen EBITDA (%)</b>                                  | <b>26.8%</b>   | <b>10%</b>             | <b>(25.7 pp)</b>          |
| <b>Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)</b>         | <b>24.1%</b>   | <b>-0.8%</b>           | <b>(24.9 pp)</b>          |

(1) EBITDA proforma agregado (SoTP) de la totalidad de los activos en operación, no auditados y sin ajustes de consolidación.

(2) Se incluyen los resultados del hotel One&Only Mandarin inaugurado el 1ro. de noviembre del 2020.

(3) Se excluye el reconocimiento de cuentas incobrables en los resultados.

## Nuestras Fortalezas

Consideramos que las siguientes fortalezas nos distinguen de nuestros competidores y nos permitirán cumplir de manera exitosa con nuestra estrategia de crecimiento sostenido a largo plazo:

- *Activos turísticos privilegiados.* - El portafolio hotelero actual de la Emisora está compuesto por activos ubicados en zonas de ciudad y playa privilegiadas, operados por marcas reconocidas a nivel mundial. Dentro del segmento de lujo y ultra lujo del sector turístico. La Emisora es propietaria y pretende seguir adquiriendo activos turísticos que, conforme a su plan de negocios, se encuentren en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar con distintas barreras de entrada y en donde, por lo general, la demanda por dichos activos supere la oferta. Por ejemplo, el Hotel Four Seasons está ubicado en Avenida Paseo de la Reforma, uno de los principales corredores turísticos y de negocios de la Ciudad de México en donde quedan pocos espacios para construir hoteles similares y donde los precios constituyen una fuerte barrera de entrada difícil de sortear.

Asimismo, los terrenos donde actualmente se desarrolla el Hotel O&OM y donde se planea desarrollar el Hotel Rosewood Mandarin se encuentran en el desarrollo conocido como “Mandarina”, un plan maestro con una superficie aproximada de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 kilómetros de frente al mar y alrededor de 1.6 kilómetros de frente de playa exclusiva en la costa occidental de México, dentro de la Riviera Nayarit y se encuentra a sólo 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Es un terreno con una vegetación única y con impresionantes vistas al Océano Pacífico. De igual forma, las marcas bajo las cuales operarán los hoteles en esta ubicación gozan de un prestigio global y están muy bien posicionadas en los gustos de turistas internacionales.

Los activos hoteleros del Entorno Mayakoba atienden a diferentes segmentos del turismo de lujo. Según datos de la Secretaría de Turismo, en 2018 la Riviera Maya fue el segundo destino turístico más visitado en México por turistas internacionales sólo por detrás de la Ciudad de México y en tercer lugar se encuentra Cancún. La Riviera Maya se encuentra aproximadamente entre una hora y media y cinco horas por aire de todas las principales ciudades en los Estados Unidos y de 10 a 13 horas por aire de la mayoría de las principales ciudades europeas. La Riviera Maya se localiza cerca de playas, arrecifes de coral, parques ecológicos y sitios arqueológicos Mayas. Al estar localizado en el centro de la Riviera Maya, el Entorno Mayakoba se beneficia de la alta demanda turística de la zona.

Un importante atributo de nuestros activos hoteleros es que los operadores hoteleros suelen otorgar ciertos derechos de uso exclusivo de sus marcas en ciertas zonas donde operamos. Por ejemplo, excluyendo la zona de Santa Fe, solo RLH puede operar hoteles “Four Seasons” en la Ciudad de México. Lo mismo ocurre en general con nuestros demás hoteles en sus respectivas ubicaciones.

- *Jugador de nicho con alto potencial de crecimiento.* - La industria hotelera y turística dentro del segmento de lujo y ultra lujo es un mercado que tiene características y elementos propios que requieren un alto grado de especialización. Por otro lado, México y América Latina cuentan con los recursos naturales y la infraestructura necesaria para incrementar su oferta turística del segmento alto que todavía es limitada. Creemos que nuestro modelo de negocio, nuestro equipo administrativo experimentado y nuestras relaciones con los principales operadores de marca de hoteles serán clave para consolidar un portafolio diversificado, balanceado y difícil de replicar. Consideramos que tenemos claras avenidas de crecimiento como la puesta en marcha del Hotel Andaz Mayakoba, la estabilización del Hotel Four Seasons después de haber sido renovado, la expansión del Hotel Banyan Tree Mayakoba y los ingresos incrementales que nos pueda generar la venta de residencias en el Hotel Rosewood Mayakoba. De igual forma creemos que los cambios en el estilo de vida de las generaciones conocidas como baby boomers y generación X que han tenido como resultado que los viajes sean una de sus actividades principales, pueda traer beneficios al negocio de la Emisora. Dada la estrategia de RLH enfocada en la obtención de capital, las posibilidades que tendrán las operadoras de hoteles de incrementar su posicionamiento de marca y continuar su expansión se verán beneficiadas.

- *Fuerte relación con algunos de los principales operadores de hoteles del segmento alto.-* La Emisora tiene celebrados contratos de largo plazo con operadores de hoteles tales como Four Seasons Internacional y Kerzner (operador de la marca “One&Only”) y, con motivo de la adquisición de los hoteles del Entorno Mayakoba, con Banyan Tree, Fairmont, Hyatt y Rosewood (en este último caso, relación que también existe por el Hotel Rosewood Mandarin) en virtud de los cuales éstos se benefician de una estrategia enfocada en la comercialización del hotel y el posicionamiento de su marca, mientras que RLH actúa por medio de capital, localización de propiedades y terrenos para desarrollos atractivos y una administración activa con el objetivo de incrementar la rentabilidad de los hoteles, beneficiando a los operadores del conocimiento y relaciones desarrollados por la Emisora en el mercado mexicano.
- *Modelo de negocio diferenciado y difícil de replicar.* - La principal característica de nuestro modelo de negocio es la capacidad de identificar activos con alto potencial de crecimiento y la flexibilidad que tenemos para poder atraer a los principales operadores de marca de hoteles del segmento alto mediante contratos de operación que se enfocan principalmente en alinear los incentivos para incrementar la rentabilidad de los hoteles. Creemos que el equipo administrativo y de accionistas tiene un conocimiento profundo y especializado para determinar los operadores adecuados acorde a las características de la demanda actual y potencial de cada uno de los diferentes hoteles. Por otro lado, la administración activa de los hoteles permite crear valor al reposicionarlos de forma conjunta con el operador mediante renovaciones, aprovechamiento óptimo de los espacios, rediseñando los interiores e incluyendo nuevos servicios con el objetivo capturar el mayor valor posible. Consideramos que nuestro modelo de negocio es difícil de replicar puesto que existen barreras de entrada altas en los mercados en los que participamos y buscamos participar. Lo anterior toda vez que hay escasez de ubicaciones que cumplan con las características de los hoteles de ultra lujo en los que invertimos y buscamos invertir. Asimismo, los requisitos y estándares de los operadores de hoteles de ultra lujo son altamente exigentes. Finalmente, no es común que marcas de ultra lujo abran varios hoteles y, una vez que celebran contratos con un propietario en cierto mercado o ubicación, cierran las barreras de entrada a otros posibles propietarios de activos mediante la celebración de contratos de exclusividad. La estrategia de crecimiento a futuro de la Emisora considera la adquisición y desarrollo de activos hoteleros a precios atractivos que puedan ser financiadas a través de deuda bancaria y/u ofertas subsecuentes de acciones y/o con deuda bursátil. La Emisora opera en el segmento alto de hoteles en México donde la obtención de capital institucional es todavía limitada y se tienen fuertes requerimientos de inversión derivados de la naturaleza del negocio. Al ser una de las pocas compañías de este sector que cotizan en la BMV con un modelo de negocio diferente, consideramos que el acceso al capital podría acelerar nuestro crecimiento y tener un mejor posicionamiento para aprovechar las oportunidades de inversión. Asimismo, nos hemos visto beneficiados por una situación financiera sana que nos ha permitido responder de manera efectiva a los cambios en las preferencias y en la demanda de los clientes de nuestros activos. Creemos que contamos con un balance sólido y con políticas financieras disciplinadas.
- *Amplia experiencia y reconocimiento del equipo de administración y accionistas y alineación de intereses.* - Contamos con un equipo de administración con experiencia relevante en la industria de inversión y desarrollo de hoteles y en el segmento de lujo y ultra lujo. Nuestro equipo de administración tiene una experiencia combinada de más de 170 años, con alrededor de más de 20 transacciones hoteleras y 13 desarrollos y/o renovaciones de hoteles. Consideramos que el desempeño de nuestro equipo de administración y su conocimiento amplio de la industria, le dan valor agregado a nuestro negocio. Nuestro equipo de administración cuenta con un amplio número de relaciones profesionales para monitorear propiedades en venta. El hecho de que nuestro equipo de administración esté familiarizado y tenga relación con otros participantes en la industria (incluyendo hoteleros y clientes), nos permite constantemente anticipar ventas de propiedades atractivas en el sector y tomar ventaja de las oportunidades con antelación a otros compradores. Asimismo, nuestro equipo de administración está en constante contacto con instituciones financieras, desarrolladores e inversionistas que puedan generar distintas oportunidades de crecimiento.

- *Tarifas y precios referenciadas al dólar americano.* - Actualmente nuestra estrategia de fijación de precios está referenciada al Dólar, mientras que la mayoría de nuestros gastos operativos se referencian al peso mexicano. Esto permite tener una cobertura natural de nuestros ingresos y flujo operativo al tipo de cambio.

### ***Nuestra Estrategia***

Nuestras principales estrategias de negocio son las siguientes:

- *Enfoque en administración activa del portafolio.* Nuestra estrategia de administración se basa en el potencial de aumento de la rentabilidad de los hoteles adquiridos, los cuales se busca que estén en ubicaciones privilegiadas y difíciles de replicar, pero en los que nuestro equipo de dirección identifique una subutilización de estos en términos de tarifas, ocupación, espacios comerciales, alimentos y bebidas, entre otros. Adicionalmente, las ubicaciones de estas propiedades pueden permitir posteriores aumentos de capacidad o el desarrollo de propiedades residenciales bajo la marca del operador. Esta filosofía ha quedado demostrada en nuestra adquisición del Hotel Four Seasons y de los hoteles del Entorno Mayakoba. De igual manera consideramos que la ocupación y las tarifas actuales en el mercado hotelero en el segmento alto podrían presentar todavía potencial incremento en los próximos años.
- *Portafolio balanceado y diversificado.* - La Emisora buscará contar en un futuro con un portafolio balanceado y diversificado de hoteles de lujo y ultra lujo. La diversificación será entre hoteles de playa y hoteles urbanos, lo cual buscará mitigar los efectos de la estacionalidad de la industria y situaciones adversas tales como desastres naturales, desaceleración en el turismo internacional y desempeño en plazas específicas. Asimismo, se buscará contar con un portafolio balanceado entre hoteles en operación y en desarrollo, lo cual permitirá una diversificación en términos de riesgo y rendimiento para los inversionistas.
- *Fuerte posicionamiento de los principales operadores de marcas de hoteles del segmento alto.* - Consideramos que las relaciones que tenemos con los operadores de nuestros activos hoteleros nos proporcionarán valiosos conocimientos relacionados con el concepto de la marca y nos darán acceso a oportunidades de desarrollo y adquisición, muchas de las cuales podrían no estar disponibles para nuestros competidores. Asimismo, la presencia local, el conocimiento profundo del mercado hotelero del segmento alto, el acceso a terrenos únicos para ser desarrollados, la estrategia de RLH podría empatar con la estrategia y objetivos de los operadores de marcas que quieran entrar al mercado en este segmento minimizando la inversión de capital y el riesgo de mercado mexicano. De esta manera, RLH se puede convertir en el socio ideal para estas marcas de prestigio internacional que buscan incrementar su posicionamiento de marca y su cuota del mercado en ubicaciones privilegiadas de playa y ciudad.



- **Búsqueda selectiva y enfocada de oportunidades de inversión.** - Constantemente buscamos activos privilegiados tales como el Hotel Four Seasons, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Andaz Mayakoba y el Hotel Rosewood Mandarin y el Hotel Villa Magna, tanto en destinos de playa como en ciudades, que se caractericen por tener ubicaciones únicas dentro de los principales mercados turísticos y urbanos de México. Esto nos permitirá crear barreras de entrada y ventajas competitivas que esperamos que hagan más rentables y exitosos los hoteles en los que invirtamos al corto, mediano y largo plazo, buscando crear un portafolio de activos en diversos segmentos y con sólidos canales de distribución. Asimismo, seguiremos buscando activos hoteleros en playa que estén ubicados en las mejores playas de sus respectivos destinos, lo cual los vuelva difícilmente replicables por los nuevos participantes hoteleros en las respectivas plazas y atractivos para los operadores de hoteles del segmento alto. Del mismo modo, buscaremos adquirir o desarrollar hoteles urbanos con ubicaciones privilegiadas respecto a aeropuertos, oficinas corporativas, centros de negocios y convenciones y demás atracciones de la ciudad donde se encuentren. También seguiremos en búsqueda de hoteles que estén posicionados de forma tal que aprovechen el crecimiento económico de sus respectivas ciudades y aprovechen el turismo creciente derivado de una mayor inversión en infraestructura, sobre todo en el transporte de algunas ciudades.
- **Adquisiciones a valuaciones atractivas.** - Creemos que la Emisora tiene la capacidad de identificar, negociar y ejecutar adquisiciones de activos hoteleros a valuaciones atractivas. En este sentido, el Equipo de Gestión de la Emisora cuenta con experiencia acumulada de más 170 años en inversiones en bienes raíces y en adquisición de hoteles en el segmento de lujo, tanto local e internacional.

Asimismo, como parte de su estrategia de negocio general, la Emisora busca implementar las siguientes actividades:

- Gestión directa y completa, bajo la supervisión del operador del hotel, de las renovaciones generales con la finalidad de mejorar las tarifas del mismo y con miras a posicionarlo como líder en calidad y reconocimiento en su segmento.
- Asegurarse que el operador de los hoteles mantenga los más altos estándares acordados con el equipo directivo con la finalidad de dar empuje y un enfoque estratégico en su gestión.



- Colaboración con el equipo directivo de los hoteles para la gestión del mismo con el objetivo de obtener ahorros en costos fijos y variables de operación.
- Implementación de nuevas líneas de negocio para los hoteles (por ejemplo, pastelería, tiendas de ropa y otros artículos, servicios de spa y servicios de banquetes fuera de los hoteles, entre otros).
- Mejora en el uso de los espacios de los hoteles mediante la introducción de restaurantes y otras amenidades acorde al segmento y a las necesidades de los clientes, generalmente arrendados a un tercero.
- Seguimiento y supervisión en la calidad del servicio prestado en los hoteles.
- Desarrollo del segmento residencial bajo la marca de los operadores.

### ***Proceso de inversión***

El equipo RLH se encuentra constantemente en búsqueda de nuevas oportunidades de inversión tanto de forma pro activa, buscando generar potenciales transacciones fuera de mercado, así como de forma más pasiva recibiendo propuestas fuera de mercado o invitaciones a participar a procesos competitivos por parte de terceros conocedores de la estrategia de inversión de RLH, a través de los medios de comunicación y sobre todo a través de la red de relaciones que el equipo ha construido a lo largo de los años. El equipo suele avanzar de forma simultánea con el análisis de varias oportunidades de inversión a la vez siendo habitual que varias oportunidades puedan llevar cierto tiempo en concretarse. En cualquier caso, todas las oportunidades de inversión se analizan internamente. Este análisis comprende la elaboración de modelos financieros avanzados, estudios de mercado, análisis de desempeño del activo frente a sus competidores, visita de los activos valorando el estado de este y potenciales necesidades de inversiones, así como potenciales áreas de oportunidad, conversaciones con directores de hoteles tanto del hotel objeto de la transacción como de competidores, análisis legal a nivel de negocio revisando contratos de operación y financiación en caso de haber y estudio preliminar de la estructuración de la inversión desde una perspectiva legal y fiscal. Este análisis interno se recoge en un informe de inversión el cual se presenta al comité ejecutivo y posteriormente al consejo de administración de la Emisora. De cara a esta primera etapa del análisis, RLH suele típicamente incurrir en gastos de viaje, así como en ciertos gastos menores de cara a la obtención de ciertos informes de mercado y/o estudios técnicos preliminares de cara a proyectos de desarrollo. En el caso de que el Consejo de RLH apruebe seguir adelante con una potencial oportunidad de inversión, se somete a aprobación del Consejo un presupuesto de cara a la contratación de servicios exteriores con el fin de iniciar el proceso de auditoría desde una perspectiva de valoración (o estudio de factibilidad en caso de desarrollos), medio ambiental, legal, laboral, fiscal, seguros y técnico, así como con el proceso contractual de negociación con la contraparte. Una vez concluido el proceso de auditoría y de negociación, el equipo de administración presenta al Consejo las principales conclusiones de éste y su recomendación de proseguir o no con la oportunidad y somete al consejo su autorización para concluir la transacción.

### ***Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores***

La información contenida en esta sección fue preparada con base en datos de la CNBV, la BMV y Bloomberg. Esta sección no incluye información exhaustiva sobre el mercado de valores mexicano.

La siguiente tabla muestra los precios mínimos y máximos a los que cotizaron nuestras acciones en la BMV desde la fecha de listado en la misma, así como los volúmenes correspondientes:

| Fecha  | Volumen   | Máximo | Mínimo | Cierre |
|--------|-----------|--------|--------|--------|
| dic-15 | 0         | 15.15  | 15.15  | 15.15  |
| dic-16 | 32,362    | 15.45  | 15.45  | 15.45  |
| mar-17 | 100       | 15.45  | 15.45  | 15.45  |
| jun-17 | 306,670   | 17     | 16.5   | 17     |
| sep-17 | 0         | 17     | 17     | 17     |
| dic-17 | 17,000    | 17.75  | 17.75  | 17.75  |
| mar-18 | 616,280   | 18.3   | 17.85  | 18.3   |
| jun-18 | 150,100   | 18.59  | 18.58  | 18.59  |
| sep-18 | 337,394   | 18.64  | 18.64  | 18.64  |
| oct-18 | 150,351   | 18.64  | 18.5   | 18.5   |
| nov-18 | 79,860    | 18.5   | 18     | 18.5   |
| dic-18 | 450       | 18.5   | 18.5   | 18.5   |
| ene-19 | 110       | 19     | 19     | 19     |
| feb-19 | 0         | 19     | 19     | 19     |
| mar-19 | 127,431   | 18.9   | 18.85  | 18.9   |
| abr-19 | 1,900     | 19.1   | 18.9   | 19.1   |
| may-19 | 252,671   | 19.1   | 18.89  | 18.89  |
| jun-19 | 100       | 18.89  | 18.75  | 18.75  |
| jul-19 | 9,236,650 | 18.85  | 16.5   | 18     |
| ago-19 | 2,147,312 | 18.88  | 17.5   | 18.88  |
| sep-19 | 940       | 18.88  | 18.38  | 18.44  |
| oct-19 | 0         | 18.88  | 18.38  | 18.44  |
| nov-19 | 0         | 18.44  | 18.44  | 18.44  |
| dic-19 | 0         | 18.44  | 18.44  | 18.44  |
| ene-20 | 0         | 18.44  | 18.44  | 18.44  |
| feb-20 | 11,700    | 18.44  | 18.44  | 18.44  |
| mar-20 | 100       | 19.1   | 18.44  | 19     |
| abr-20 | 0         | 0      | 0      | 0      |
| may-20 | 4,978,849 | 15     | 13.25  | 14.7   |
| jun-20 | 4,299     | 15.1   | 14.2   | 15     |
| jul-20 | 25,410    | 15.00  | 14.00  | 14.00  |
| ago-20 | 0         | 14.00  | 14.00  | 14.00  |
| sep-20 | 198       | 14.00  | 14.00  | 14.00  |
| oct-20 | 0         | 14.00  | 14.00  | 14.00  |
| nov-20 | 388       | 15.00  | 14.00  | 15.00  |
| dic-20 | 7,004,582 | 15.50  | 13.30  | 15.75  |
| ene-21 | 8,645     | 15.50  | 13.30  | 13.60  |
| feb-21 | 350,483   | 13.60  | 12.15  | 13.20  |
| mar-21 | 0         | 13.20  | 13.20  | 13.20  |

Las acciones en la BMV desde la fecha de listado en la misma:

| Trimestre | Volumen    | Máximo | Mínimo | Cierre |
|-----------|------------|--------|--------|--------|
| 4Q 2015   | 0          | 15.15  | 15.15  | 15.15  |
| 1Q 2016   | 0          | 15.15  | 15.15  | 15.15  |
| 2Q 2016   | 0          | 15.15  | 15.15  | 15.15  |
| 3Q 2016   | 90,755,062 | 15.15  | 15.15  | 15.15  |
| 4Q 2016   | 32,362     | 15.45  | 15.45  | 15.45  |
| 1Q 2017   | 100        | 15.45  | 15.45  | 15.45  |
| 2Q 2017   | 306,670    | 17     | 16.5   | 17     |
| 3Q 2017   | 0          | 17     | 17     | 17     |
| 4Q 2017   | 17,000     | 17.75  | 17.75  | 17.75  |
| 1Q 2018   | 616,280    | 18.3   | 17.85  | 18.3   |
| 2Q 2018   | 150,100    | 18.59  | 18.58  | 18.59  |
| 3Q 2018   | 337,394    | 18.64  | 18.64  | 18.64  |

|         |            |       |       |       |
|---------|------------|-------|-------|-------|
| 4Q 2018 | 230,661    | 18.64 | 18    | 18.5  |
| 1Q 2019 | 127,541    | 19    | 18.85 | 18.9  |
| 2Q 2019 | 254,671    | 19.1  | 18.75 | 18.75 |
| 3Q 2019 | 11,384,902 | 18.88 | 16.5  | 18.44 |
| 4Q 2019 | 0          | 18.88 | 18.38 | 18.44 |
| 1Q 2020 | 11,800     | 19.1  | 18.44 | 19    |
| 2Q 2020 | 4,983,148  | 15.1  | 13.25 | 15    |
| 3Q 2020 | 25,608     | 15    | 14    | 14    |
| 4Q 2020 | 7,004,970  | 15.5  | 13.3  | 15.75 |
| 1Q 2021 | 359,128    | 15.5  | 12.15 | 13.2  |

| <b>Anual</b> | <b>Volumen</b> | <b>Máximo</b> | <b>Mínimo</b> | <b>Cierre</b> |
|--------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| 2015         | 0              | 15.15         | 15.15         | 15.15         |
| 2016         | 90,787,424     | 15.45         | 15.15         | 15.45         |
| 2017         | 323,770        | 17.75         | 15.45         | 17.75         |
| 2018         | 1,334,435      | 18.64         | 17.85         | 18.5          |
| 2019         | 11,767,114     | 19.1          | 16.5          | 18.44         |
| 2020         | 12,384,654     | 19.1          | 13.25         | 15.75         |

Desde la fecha de listado de nuestras acciones, es decir el 4 de noviembre de 2015, la cotización en la BMV de nuestras acciones nunca ha sido suspendida.

De conformidad con la escala de la BMV, el nivel de bursatilidad de nuestras acciones desde la fecha de nuestra Oferta Pública Inicial fue “bajo”.

Nuestras acciones cotizan en México, están listadas y son negociadas en la BMV bajo la clave de cotización “RLHA”.

Al 31 de diciembre de 2020, existían 892,309,449 acciones de RLH suscritas y pagadas.

### ***Acontecimientos recientes y eventos relevantes del 2020 y primer trimestre del 2021***

En seguimiento a los eventos relevantes difundidos por RLH Properties, S.A.B. de C.V. (“RLH” o la “Sociedad”) el 30 de octubre de 2019 y el 3 de diciembre de 2019, así como a los acuerdos adoptados en asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de fecha 11 de diciembre de 2019 (la “Asamblea”); se hizo del conocimiento del público inversionista que la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital social de RLH que eran propiedad de (i) Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (“Actur”), y (ii) los señores Allen de Jesús Sangines-Krause (“ASK”) y Jerónimo Bremer Villaseñor (“JBV”), por parte de un vehículo propiedad de algunos miembros de la familia Chico, que se consumó el 4 marzo de 2020. Las acciones que fueron objeto de dicha adquisición representan aproximadamente el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH.

Como consecuencia de lo anterior:

1. La totalidad de los acuerdos adoptados en la Asamblea surten plenos efectos; es decir, (i) las acciones propiedad de los beneficiarios del Plan de Compensación (según dicho término quedó definido en el acta de la Asamblea) que se encontraban afectas a los fideicomisos y sujetas a los términos y condiciones del Plan de Compensación han quedado

liberadas de manera definitiva, (ii) el pago anticipado de la totalidad de las Cuentas por Pagar (según dicho término quedó definido en el acta de la Asamblea), se mantiene surtiendo plenos efectos, (iii) la terminación de las restricciones de venta a las que se encontraban sujetas las acciones de los beneficiarios del Plan de Compensación, se mantiene surtiendo plenos efectos, y (iv) la modificación y/o terminación, según sea el caso, de la documentación celebrada con los beneficiarios del Plan de Compensación en el contexto de su establecimiento (incluyendo la liquidación y cancelación de los fideicomisos), se mantiene surtiendo plenos efectos. Es importante mencionar que el Plan de Compensación corresponde al acordado en la Asamblea General de accionistas del 2 de marzo de 2018 y no impactará de manera relevante los resultados del 2020 de RLH ni impactará los resultados posteriores al 2020.

2. A partir de esta fecha, surte plenos efectos (i) la designación de los señores Andrés Chico Hernández y Felipe Chico Hernández, como Copresidentes del Consejo de Administración, y (ii) la renuncia de Allen de Jesús Sangines-Krause y Jerónimo Bremer Villaseñor como presidente y miembro, respectivamente, del Consejo de Administración de la Sociedad.
3. A partir de esta fecha, surte plenos efectos la designación del señor Francisco Borja Escalada Jiménez, como presidente del Comité Ejecutivo de RLH, así como la designación de los señores Andrés Chico Hernández y Felipe Chico Hernández como Miembros de dicho Comité.

Con fecha 27 de marzo de 2020, RLH informo al público inversionista sobre las medidas e iniciativas tomadas en respuesta al coronavirus (virus SARS-CoV2 o COVID-19), pandemia declarada por la OMS (Organización Mundial de la Salud). La magnitud y duración de la pandemia es aún incierta y el turismo es uno de los sectores más impactados; como consecuencia, el sector hotelero a nivel global ha sufrido una fuerte reducción en demanda hotelera en el corto plazo debido a la cancelación de grupos, viajes, eventos, conferencias, así como los cierres de fronteras de algunos países y la posible reducción en la actividad comercial y económica global. Los activos de RLH Properties no son la excepción, ya que se han visto afectados por una fuerte reducción en la demanda hotelera.

RLH Properties refrenda su compromiso con nuestros accionistas, nuestros clientes y sobre todo con el entorno y nuestro equipo, como primera prioridad.

Con objeto de proteger la salud y la integridad de las personas, diversos países, entre ellos España y México, en sus diferentes niveles de gobierno, han adoptado acciones para contener el COVID-19, entre las que se encuentran la instrucción a la ciudadanía de establecer medidas de distanciamiento y aislamiento social.

Hemos mantenido y continuaremos teniendo una estrecha colaboración con las autoridades gubernamentales a todos los niveles para cumplir a cabalidad con cualquier determinación, así como para mantener informados a nuestros accionistas y clientes.

Por desgracia, las circunstancias, las normas aprobadas, junto con la estrecha colaboración con las autoridades, han obligado a la Compañía a cerrar temporalmente el hotel Villa Magna en Madrid (150 habitaciones) y a reducir la actividad del resto del portafolio, localizado en México. La Compañía, día con día, en conjunto con sus socios operadores cuando corresponde, continúa implementando la correcta capacitación e información sobre los protocolos de salud y seguridad implementados en todos los hoteles y proyectos, siendo lo más importante la seguridad de nuestros huéspedes, colaboradores y equipo.

El 21 de abril de 2020, RLH Properties, S.A.B. de C.V. informó al público inversionista que en relación con la disminución del 21% en los valores identificados con clave de cotización RLH presentados en la operación del 21 de abril de 2020, la emisora informo que, no son de su conocimiento las causas que pudieran dar origen a la disminución y que corresponde a condiciones propias de mercado.

El 9 de junio de 2020, RLH Properties, S.A.B. de C.V. anunció la reapertura de los hoteles del Desarrollo Mayakoba a partir del, 8 de junio, siguiendo, como siempre, con los más altos estándares de servicio y con certificación de los estándares y protocolos sanitarios por parte de Bureau Veritas, además del cumplimiento de las regulaciones estatales y federales, RLH Properties, en conjunto con sus socios operadores, realizaron capacitaciones a los empleados sobre los protocolos de salud para mantener la seguridad de los huéspedes y del equipo.

Así mismo, el 1 de junio de 2020, se reactivaron las obras en el Desarrollo Mandarina, ubicado en la Riviera Nayarit, una vez que las autoridades competentes otorgaron la aprobación para el reinicio, con el objetivo de retomar el ritmo previo a la forzada interrupción de las obras de cara a concluir la construcción y llevar a cabo la apertura del hotel y residencias One & Only Mandarina el próximo 1 de noviembre de 2020. De igual manera se reactivaron las obras de expansión del hotel Banyan Tree Mayakoba.

Asimismo, como parte de la estrategia financiera de la Compañía y su Grupo (i) durante los meses de abril y mayo se ha realizado el refinanciamiento de algunos pasivos de las sociedades filiales de la Compañía, esperando concluir con la totalidad de los mismos durante junio 2020 y (ii) el 9 de junio 2020 se concluyó la venta del 25.4% del hotel Villa Magna por un importe de 30.2 millones de Euros, lo que supone una valoración del Hotel Villa Magna de 215.7 millones de Euros, incluyendo la inversión en equity prevista para la renovación del hotel. Tras esta transacción la Compañía sigue manteniendo el control efectivo de la sociedad propietaria del Hotel Villa Magna al ostentar un porcentaje de participación indirecta del 60%.

El 30 de junio de 2020, RLH Properties, S.A.B. de C.V. informó sobre la celebración de un contrato con Rosewood Hotels and Resorts Netherlands B.V. en relación con la gestión del Hotel Villa Magna de Madrid.

RLH Properties, a través de una de sus subsidiarias y propietaria del Hotel Villa Magna de Madrid, firmó con Rosewood Hotels and Resorts Netherlands B.V. un contrato (hotel management agreement) en relación con la gestión del Hotel con una vigencia inicial que expirará el 31 de diciembre de 2040, y mediante el cual éste se sumará a la red de distinguidas propiedades europeas que operan bajo la marca Rosewood Hotels & Resorts y el primer hotel en España bajo dicha marca. El Hotel cerró sus puertas en marzo de este año como medida de precaución debido al COVID-19. Aprovechando este periodo sin operación, se decidió iniciar la renovación del Hotel.

El 7 y 30 de octubre de 2020, RLH reportó sobre el paso de los huracanes Delta y Zeta sobre los 4 hoteles y el campo de golf dentro de Mayakoba, Playa del Carmen, Quintana Roo sin daños de gravedad que impidieran el reinicio de nuestros hoteles y campo de golf.

Por otra parte, el pasado 27 de octubre de 2020, se celebró la entrega de llaves al operador One&Only como paso previo a la apertura el 1 de noviembre de 2020 del hotel de 105 llaves ubicado en Mandarina, Riviera Nayarit.

El 30 de octubre de 2020, RLH informó que el Sr. Sergio Méndez Centeno, como consecuencia de su salida de Afore XXI Banorte, renunció a su cargo como miembro del Consejo de Administración de la Compañía y en su lugar el accionista Afore XXI Banorte solicitó al Consejo de Administración de RLH, proponer como consejero propietario a D. Leonardo Franco Villa Reynolds.

El 11 de diciembre de 2020, RLH informó que se enviaron de nueva cuenta al Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores (EMISNET) los Reportes Anuales correspondientes a los periodos 2017, 2018 y 2019, sin modificaciones en los Estados Financieros, así como información financiera de los Trimestres del 1T, 2T, 3T, 4T y 4T dictaminado de 2018 y 2019, con el fin de incluir información en cumplimiento con los criterios de revelación y presentación.

El 29 de diciembre de 2020, RLH informó en relación con los movimientos inusitados en los valores de la Serie A de RLH, que un accionista que posee más del 10% del capital social de la Compañía adquirirá acciones de la Serie A de RLH a \$12.85, sin que sean del conocimiento de RLH las causas que pudieron dar origen a dicha variación, por lo que las mismas corresponden a condiciones propias del mercado.

El 7 de abril de 2021, CHPAF Holdings, S.A.P.I. de C.V., como opcionado comprador (el “Opcionado Comprador”), por una parte, y cada uno de Vouching, S.L., Francisco Borja Escalada Jiménez, Francis Philippe Valéry Muïls y Diego Laresgoiti Matute, por otra parte, como opcionantes vendedores (los “Opcionantes Vendedores”), todos ellos accionistas de RLH, han celebrado ciertos convenios de conformidad con lo establecido en los artículos 49, fracción (IV) y 16, fracción (VI)(b)(3) de la Ley del Mercado de Valores (los “Convenios”).

Los Convenios prevén el derecho de cada uno de los Opcionantes Vendedores de vender al Opcionado Comprador hasta la totalidad de las acciones de RLH Properties de las que cada uno de los Opcionantes Vendedores es titular a la fecha, así como el derecho preferente del Opcionado Comprador para comprar las acciones de RLH Properties de las que cada uno de los Opcionantes

Vendedores. El precio de ejercicio de estos derechos de opción es determinable y su determinación se encuentra sujeta a diversos supuestos. Las opciones que son objeto de los Convenios pueden ser ejercidas en cualquier momento durante el periodo comprendido entre la fecha de su celebración y el mes de junio de 2022.

Con todas las acciones decisivas que la Compañía está tomando hoy y que seguirá adoptando mientras dure esta situación extraordinaria, con base en el continuo y constante monitoreo de la evolución de la pandemia, RLH Properties estará lista y más fuerte para regresar a la normalidad y continuar ofreciendo los más altos estándares de servicio y experiencias únicas y excepcionales a todos sus huéspedes en México y España.

El presente Reporte Anual contiene conversiones de ciertas cantidades de Pesos a EUR al tipo de cambio que se indica, únicamente con fines de referencia y convertidos por conveniencia para este documento. Dichas conversiones no deben interpretarse como declaraciones de nuestra parte respecto de la equivalencia en EUR que representan los montos en Pesos o respecto de su equivalencia en EUR o Pesos en cualquier otra fecha. Salvo que se indique lo contrario, hemos convertido los montos en Pesos a EUR a un tipo de cambio FIX de Ps. 24.4052 por EUR. \$1.00, que corresponde al tipo de cambio calculado el 31 de diciembre de 2020 y publicado el 1 de enero de 2021 en el DOF por el Banco de México para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera y pagaderas dentro de México.

### ***Información de la Compañía***

Nuestras oficinas corporativas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México y nuestro número telefónico es +52 55 14500800. Nos constituimos conforme a las leyes de México el 28 de febrero de 2013. Nuestro folio mercantil en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, es el número 489198-1 y nuestro registro federal de contribuyentes es SDC130228AA3. La persona encargada de Relación con Inversionistas de la Emisora es Diego Laresgoiti Matute con teléfono: +52 55 14500800 y correo electrónico: [dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx](mailto:dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx)

### ***Resumen de información financiera y otra información***

Las tablas que se presentan a continuación contienen un resumen de información financiera y operativa consolidada de la Emisora y sus subsidiarias a las fechas y para cada uno de los periodos indicados. Esta información debe leerse en conjunto con los Estados Financieros Consolidados Auditados, incluyendo las notas a los mismos, adjuntos a este Reporte Anual y la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera” de este Reporte Anual.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados, están expresados en miles de Pesos. Para mayor información sobre la información financiera incluida en el presente Reporte anual ver la sección 3 de “Información Financiera.”

**RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, 2019 y 2018**

|                                                                | <b>31 de diciembre de</b> |                      |                      |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                | <b>2020</b>               | <b>2019</b>          | <b>2018</b>          |
|                                                                | <b>(en miles de Ps.)</b>  |                      |                      |
| <b>Activos</b>                                                 |                           |                      |                      |
| <b>Activo Circulante</b>                                       |                           |                      |                      |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                            | \$ 2,030,372              | \$ 2,455,856         | \$ 3,303,781         |
| Cientes y documentos por cobrar                                | 1,022,446                 | 1,051,649            | 857,310              |
| Partes relacionadas                                            | 42,902                    | 46,348               | 34,317               |
| Inventarios                                                    | 92,385                    | 81,999               | 73,182               |
| Inventarios Inmobiliarios                                      | 1,479,890                 | 1,383,111            | 1,170,237            |
| Pagos anticipados                                              | 75,432                    | 97,462               | 167,122              |
| <b>Suma el activo circulante</b>                               | <b>4,743,427</b>          | <b>5,116,425</b>     | <b>5,605,949</b>     |
| Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto                          | 19,916,200                | 17,446,388           | 16,754,877           |
| Inventarios Inmobiliarios                                      | 769,059                   | 769,059              | 769,059              |
| Activos Intangibles                                            | 845,378                   | 824,165              | 800,510              |
| Credito Mercantil                                              | 1,131,837                 | 996,335              | 1,050,431            |
| Partes relacionadas                                            | 199,117                   | 226,386              | 253,065              |
| Impuestos diferidos                                            | 224,470                   | 246,302              | 212,708              |
| Efectivo restringido                                           | 49,374                    | 76,315               | -                    |
| Instrumentos financieros derivados                             | -                         | 6,341                | 45,962               |
| <b>Suma el activo no circulante</b>                            | <b>23,135,435</b>         | <b>20,591,291</b>    | <b>19,886,612</b>    |
| <b>Total activo</b>                                            | <b>\$ 27,878,862</b>      | <b>\$ 25,707,716</b> | <b>\$ 25,492,561</b> |
| <b>Pasivo y capital contable</b>                               |                           |                      |                      |
| <b>Pasivo a corto plazo</b>                                    |                           |                      |                      |
| Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo | \$ 145,260                | \$ 355,689           | \$ 358,082           |
| Proveedores                                                    | 245,159                   | 242,391              | 264,569              |
| Anticipo de clientes                                           | 1,325,168                 | 1,146,741            | 950,809              |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados                          | 961,732                   | 804,459              | 583,719              |
| Provisiones                                                    | 126,162                   | 124,079              | 107,294              |
| Partes relacionadas                                            | 1,327                     | 221,679              | 221,054              |
| Impuesto sobre la renta por pagar                              | 37,076                    | 116,128              | 58,701               |
| <b>Suma el pasivo a corto plazo</b>                            | <b>2,841,884</b>          | <b>3,011,166</b>     | <b>2,544,228</b>     |
| <b>Pasivo a Largo plazo:</b>                                   |                           |                      |                      |
| Préstamos bancarios a largo plazo                              | 8,196,936                 | 6,424,837            | 6,604,276            |
| Impuestos diferidos                                            | 1,485,439                 | 1,563,216            | 1,706,108            |
| Partes relacionadas                                            | 138,622                   | -                    | -                    |
| Instrumentos financieros derivados                             | 437,280                   | 219,263              | 24,741               |
| Beneficios a los empleados                                     | 37,054                    | 29,101               | 24,313               |
| Arrendamientos a largo plazo                                   | 66,103                    | 70,207               | -                    |
| <b>Suma el pasivo a largo plazo</b>                            | <b>10,361,434</b>         | <b>8,306,624</b>     | <b>8,359,438</b>     |
| <b>Suma el pasivo</b>                                          | <b>13,203,318</b>         | <b>11,317,790</b>    | <b>10,903,666</b>    |
| <b>Capital contable:</b>                                       |                           |                      |                      |
| Capital social                                                 | 8,030,785                 | 8,030,785            | 7,963,286            |
| Prima en suscripción de acciones                               | 6,538,621                 | 6,538,621            | 6,463,623            |
| Otras cuentas de capital                                       | (142,941)                 | (142,941)            | (142,941)            |
| Otras reservas de capital                                      | 629,639                   | 46,822               | 195,912              |
| Deficit                                                        | (2,161,419)               | (1,180,122)          | (635,247)            |
| Participación controladora                                     | 12,894,685                | 13,293,165           | 13,844,633           |
| Participación no controladora                                  | 1,780,859                 | 1,096,761            | 744,262              |
| <b>Suma el capital contable</b>                                | <b>14,675,544</b>         | <b>14,389,926</b>    | <b>14,588,895</b>    |
| <b>Total pasivo y capital contable</b>                         | <b>\$ 27,878,862</b>      | <b>\$ 25,707,716</b> | <b>\$ 25,492,561</b> |

**RESUMEN DE INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, 2019 y 2018**

|                                                                    | 2020                  | 2019                  | 2018                |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
|                                                                    | (en miles de Ps.)     |                       |                     |
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias                   | \$ 1,356,896          | \$ 2,699,206          | \$ 2,073,801        |
| Ingresos por alimentos y bebidas                                   | 701,839               | 1,409,684             | 1,149,062           |
| Ingresos por servicios de campo de golf                            | 94,459                | 165,924               | 246,874             |
| Ingresos por servicios de spa y gimnasio                           | 82,274                | 130,628               | 111,802             |
| Otros ingresos hoteleros                                           | 209,746               | 314,646               | 217,244             |
| Ingresos por venta de residencias                                  | 206,969               | 114,752               | -                   |
| <b>Total de ingresos</b>                                           | <b>2,652,190</b>      | <b>4,832,740</b>      | <b>3,797,893</b>    |
| Costos y gastos de habitaciones y residencias                      | (420,553)             | (670,826)             | (542,308)           |
| Costos y gastos de Alimentos y bebidas                             | (487,461)             | (821,707)             | (639,667)           |
| Costos y gastos por servicios de campo de Golf                     | (154,796)             | (160,146)             | (217,743)           |
| Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio                    | (38,252)              | (58,838)              | (44,797)            |
| Otros costos hoteleros                                             | (85,890)              | (106,372)             | (76,824)            |
| Costo por venta de residencias                                     | (187,296)             | (111,012)             | -                   |
| Gastos administrativos y operativos                                | (727,395)             | (537,779)             | (377,142)           |
| Depreciación y amortización                                        | (506,243)             | (476,894)             | (407,092)           |
| Gastos informáticos y de telecomunicaciones                        | (53,666)              | (58,349)              | (43,837)            |
| Gastos de Ventas y mercadotecnia                                   | (271,254)             | (348,262)             | (290,663)           |
| Gastos de mantenimiento                                            | (159,342)             | (196,165)             | (153,303)           |
| Electricidad, gas y agua                                           | (133,494)             | (199,970)             | (164,705)           |
| Honorarios de operación                                            | (80,521)              | (202,491)             | (196,053)           |
| Seguros                                                            | (104,805)             | (104,533)             | (85,734)            |
| Predial                                                            | (36,825)              | (38,110)              | (32,838)            |
| Gastos corporativos                                                | (199,357)             | (872,459)             | (1,447,030)         |
|                                                                    | <b>(3,645,230)</b>    | <b>(4,963,913)</b>    | <b>(4,719,836)</b>  |
| Otros (egresos) ingresos - neto                                    | (2,554)               | 15,666                | 352,232             |
| <b>(Pérdida) utilidad de operación</b>                             | <b>(995,604)</b>      | <b>(115,507)</b>      | <b>(589,721)</b>    |
| <b>Costo de financiamiento:</b>                                    |                       |                       |                     |
| Intereses y costos financieros                                     | (317,497)             | (392,742)             | (311,866)           |
| Pérdida cambiaria                                                  | (1,469,747)           | (227,794)             | (850,755)           |
| Costo financiero                                                   | (1,787,244)           | (620,536)             | (1,262,621)         |
| Intereses ganado                                                   | 9,959                 | 70,029                | 139,860             |
| Utilidad cambiaria                                                 | 1,503,967             | 172,490               | 1,095,574           |
|                                                                    | <b>(273,319)</b>      | <b>(378,017)</b>      | <b>(37,097)</b>     |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad                           | (1,268,923)           | (483,524)             | (606,808)           |
| Provisión impuestos a la utilidad                                  | 161,519               | (84,213)              | (167,898)           |
| <b>Pérdida neta</b>                                                | <b>(1,107,405)</b>    | <b>(577,737)</b>      | <b>(774,796)</b>    |
| Otros resultados integrales que se reclasifican a resultados:      |                       |                       |                     |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras                    | 905,090               | (534,663)             | 330,552             |
| Cobertura de flujos de efectivo, netos de impuestos a la utilidad  | (134,590)             | (174,777)             | 3,441               |
| Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados: |                       |                       |                     |
| Remediación de la obligación de beneficios a empleados             | (2,841)               | (2,884)               | 36                  |
| <b>Pérdida integral neta</b>                                       | <b>\$ (439,846)</b>   | <b>\$ (1,290,161)</b> | <b>\$ (440,767)</b> |
| Utilidad (pérdida) neta atribuible a:                              |                       |                       |                     |
| Participación controladora                                         | \$ (937,869)          | \$ (544,875)          | \$ (723,751)        |
| Participación no controladora                                      | (169,536)             | (32,862)              | (51,045)            |
| <b>Pérdida neta</b>                                                | <b>\$ (1,107,405)</b> | <b>\$ (577,737)</b>   | <b>\$ (774,796)</b> |
| Utilidad (pérdida) integral neta atribuible a:                     |                       |                       |                     |
| Participación controladora                                         | \$ (355,052)          | \$ (1,181,105)        | \$ (391,059)        |
| Participación no controladora                                      | (84,794)              | (109,056)             | (49,708)            |
| <b>Pérdida integral neta</b>                                       | <b>\$ (439,846)</b>   | <b>\$ (1,290,161)</b> | <b>\$ (440,767)</b> |



|                                                                       | Doce meses al 31 de diciembre de |         |         |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------|---------|
|                                                                       | 2020                             | 2019    | 2018    |
|                                                                       | (en miles de Ps.)                |         |         |
| (P)UAFIDA Recurrente <sup>(1)</sup>                                   | (475,908)                        | 987,799 | 735,276 |
| Deuda Neta ajustada <sup>(2)</sup> / UAFIDA Recurrente <sup>(1)</sup> | (13.3)                           | 4.4     | 5.0     |
| (P)UAFIDA Recurrente <sup>(1)</sup> / Gastos de intereses             | (1.5)                            | 2.5     | 2.4     |

(1) Definimos la (P)UAFIDA Recurrente (no auditada) como (pérdida) utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización, ajustada por los gastos operativos no recurrentes, rubros detallados más adelante. Utilizamos este cálculo como un indicador de nuestros resultados operativos y situación financiera; sin embargo, no debe ser considerada, de forma aislada, como una alternativa a nuestra utilidad neta, como un indicador del desempeño operativo como un sustituto para el análisis de flujos de operación o como una medida de liquidez, según los mismos se reportan bajo las NIIF debido a que, entre otras cosas:

- no refleja la depreciación y amortización de nuestros activos operativos;
- no refleja nuestros gastos en intereses;
- no refleja gastos que consideramos no recurrentes;
- no refleja impuestos sobre la renta en efectivo que debamos pagar o acreditar; y
- no refleja nuestros gastos en efectivo o requisitos futuros de efectivo para gastos o nuestras necesidades o gastos de capital de trabajo ni tampoco refleja pagos de deuda.

(2) La Deuda Neta ajustada representa nuestra deuda bancaria a largo y corto plazo (incluyendo la porción de intereses devengados y no pagados) menos el efectivo y equivalentes a efectivo. Las medidas de deuda neta ajustada pudieran no ser comparables a otras medidas similares utilizadas por otras empresas. La deuda neta ajustada no es una medida que sea presentada de conformidad con las NIIF y no pretendemos que dicha medida represente “deuda” en términos de las NIIF. La deuda neta ajustada no deberá ser considerada como una alternativa al concepto de “deuda” ni a ningún otro concepto que sea calculado de conformidad con las NIIF. Consideramos que la deuda neta, la cual es una medida que no se calcula conforme a las NIIF, presenta información útil para los inversionistas para medir nuestras obligaciones de deuda.

En virtud de lo anterior nuestra medición de la (P)UAFIDA Recurrente (no auditada) no debe considerarse como una medida del efectivo a nuestra disposición para invertir en el crecimiento de nuestro negocio o como una medida del efectivo que estará disponible para hacer frente a nuestras obligaciones. La (P)UAFIDA Recurrente (no auditada) no es una medida financiera reconocida bajo las NIIF y puede no ser comparable con medidas similares presentadas por otras compañías, toda vez que no todas las empresas utilizan la misma fórmula para el cálculo de la (P)UAFIDA Recurrente (no auditada). Derivado de lo anterior usted deberá considerar principalmente nuestros resultados bajo las NIIF y utilizar nuestra medición de (P)UAFIDA Recurrente (no auditada) solamente como información complementaria.

A continuación, se presenta el cálculo de nuestra (P)UAFIDA Recurrente (no auditada) para los periodos presentados:

**CONCILIACION DE LA UAFIDA RECURRENTE NO AUDITADA POR LOS AÑOS TERMINADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, 2019 y 2018**

|                                                          | Doce meses al 31 de diciembre de |                          |                          |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                          | <u>2020</u>                      | <u>2019</u>              | <u>2018</u>              |
|                                                          | (en miles de Ps.)                |                          |                          |
| Pérdida de operación                                     | \$ (995,604)                     | \$ (115,507)             | \$ (569,721)             |
| Depreciación y amortización                              | 506,243                          | 476,894                  | 407,092                  |
| Gastos corporativos no recurrentes y otros ingresos-neto | 13,453                           | 626,413                  | 897,906                  |
| <b>(P)UAFIDA Recurrente</b>                              | <b><u>\$ (475,908)</u></b>       | <b><u>\$ 987,799</u></b> | <b><u>\$ 735,276</u></b> |

**DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, 2019 Y 2018**

|                                                      | Al 31 de diciembre de      |                            |                            |
|------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                      | <u>2020</u>                | <u>2019</u>                | <u>2018</u>                |
|                                                      | (en miles de Ps.)          |                            |                            |
| Porción a corto plazo de los préstamos a largo plazo | \$ 145,260                 | \$ 355,689                 | \$ 358,082                 |
| Préstamos bancarios a largo plazo                    | 8,196,936                  | 6,424,837                  | 6,604,276                  |
| Deuda Total                                          | <u>8,342,196</u>           | <u>6,780,526</u>           | <u>6,962,358</u>           |
| Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo           | <u>(2,079,746)</u>         | <u>(2,532,171)</u>         | <u>(3,303,781)</u>         |
| <b>Deuda Neta</b>                                    | <b><u>\$ 6,262,450</u></b> | <b><u>\$ 4,248,355</u></b> | <b><u>\$ 3,658,577</u></b> |

---

**Factores de riesgo:**

---

**Factores de riesgo**

*El invertir en nuestras Acciones representa varios riesgos. Antes de adquirir las Acciones, usted deberá considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo, así como la demás información contenida en este Reporte Anual. Los riesgos e incertidumbres descritos a continuación no son los únicos que enfrentamos. Existen riesgos e incertidumbres adicionales que no conocemos o que actualmente consideramos que no son significativos o que no vemos como un riesgo y que podrían afectarnos. Cualquiera de los siguientes riesgos, si llegare a ocurrir, podría afectarnos de forma adversa y significativa, por lo que nuestro negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera podrían ser afectados de forma adversa y significativa. En cualquiera de esos casos, el precio de mercado y liquidez de nuestras acciones pudiera verse afectado de forma adversa y significativa, y usted podría perder la totalidad o parte de su inversión en nuestras acciones. Los posibles inversionistas deberán hacer y basarse en su propio análisis independiente de las consideraciones legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, de realizar una inversión en las Acciones de la Compañía, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión, lo que puede incluir consultas con asesores. Los potenciales inversionistas no deben considerar el contenido de este Reporte Anual como una recomendación legal, fiscal o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o venta de su inversión en las Acciones.*

**Riesgos relacionados con nuestro negocio y la industria**

**La Emisora está expuesta a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, debido a que sus activos que generan ingresos, así como sus adquisiciones o desarrollos futuros podrían estar en el mismo sector.**

El Hotel Four Seasons, el Hotel Villa Magna, los Hoteles en Mayakoba, el Hotel One&Only Mandarin (O&OM) y el proyecto del Hotel Rosewood Mandarin, están expuestos a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, incluyendo los siguientes:

- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo aquella generada por plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen nuestros desarrollos hoteleros;
- el impacto que la inseguridad pueda tener en el número de visitantes, destino de viajes de negocios, flujo de pasajeros, turistas y viajeros;
- los factores que afecten la calidad de los servicios prestados en nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades y costo de habitaciones, entre otros;
- los cambios económicos a nivel mundial, nacional o regional en la medida en la que impacten el turismo o viajes de negocio a la Ciudad de México, a la Riviera Maya y a la Riviera Nayarit;
- el aumento de la oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje del segmento alto en la Ciudad de México, la Riviera Maya y a la Riviera Nayarit, lo cual afectaría en forma adversa los niveles de ocupación de nuestros desarrollos hoteleros y los ingresos generados por el mismo;
- los aumentos en los costos y gastos de operación de nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;
- los acontecimientos políticos nacionales e internacionales en tanto afecten de manera adversa el turismo o viajes de negocios en México, la cantidad de viajeros a la Ciudad de México, Madrid, a la Riviera Maya y a la Riviera Nayarit, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México, Madrid, en la Riviera Maya o en la Riviera Nayarit;
- la dependencia en los viajeros comerciales, de negocios y turistas, así como de sus patrones de viaje y preferencias;
- los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Emisora, tales como inseguridad, criminalidad, atentados terroristas, pandemias, epidemias, inestabilidad política, la existencia de hostilidades en México, los accidentes ocurridos durante los traslados, los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como terremotos, huracanes, entre otros, así como impactos de fenómenos naturales como el crecimiento desmedido de macroalgas (sargazo);
- los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones del Hotel Four Seasons, Hotel Villa Magna y de los Hoteles en Mayakoba;
- Retrasos y sobre costos en nuestros proyectos en los hoteles y/o negocio residencias.
- las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia fiscal, ambiental, laboral y de uso de suelo en México, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;
- los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba, Villa Magna, O&OM o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes el Four Seasons, los vehículos propietarios de los Hoteles Mayakoba, Villa Magna, O&OM o la Emisora celebren operaciones de negocios;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Emisora;
- la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en México, particularmente en la Ciudad de México, la Riviera Maya y la Riviera Mayarit.

Los cambios en cualquiera de estas condiciones podrían afectar en forma adversa los niveles de ocupación del Hotel Four Seasons, Hotel Villa Magna, Hotel O&OM y los Hoteles Mayakoba, las tarifas de las habitaciones del Hotel Four Seasons, Hotel Villa Magna, Hotel O&OM y de los Hoteles Mayakoba o la situación financiera y los resultados de operación de Inalmex, de los vehículos propietarios de los Hoteles Mayakoba y de la Emisora.

***Contamos con derechos de propiedad y activos limitados para nuestras operaciones. Asimismo, existe una alta concentración geográfica de nuestros activos actuales.***

A la fecha, nuestros ingresos dependen totalmente de la operación del Hotel Four Seasons, Hotel Villa Magna y de los Hoteles Mayakoba. En caso de terminación de los contratos de operación del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba o de suspensión total o parcial de las operaciones del Hotel Four Seasons, Hotel Villa Magna o de los Hoteles Mayakoba por cualquier motivo, nuestros ingresos, situación financiera, liquidez y estado de resultados se verían afectados de manera adversa y significativa. Debido a esta concentración de activos a la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora está especialmente expuesta a los factores adversos que afectan a México, España y particularmente a la Ciudad de México, Madrid, y la Riviera Maya, incluyendo las posibles contracciones de la economía, los acontecimientos de orden político o social y las percepciones del público en cuanto al nivel de seguridad. La economía nacional se vio afectada en forma adversa y significativa por la crisis financiera a nivel global ocasionada principalmente por la contingencia sanitaria de SARS COV2. La recesión económica representó múltiples retos para los propietarios y administradores de hoteles. Asimismo, la crisis representó retos e inclusive la quiebra de empresas relacionadas con la aviación y el turismo en general. Entre otras cosas, la Emisora está expuesta a las fluctuaciones de los índices de empleo, tipo de cambio e inflación, que afectan los niveles de gasto de las empresas y de los individuos. Los cambios económicos o políticos que ocasionen una disminución en los niveles de ingreso disponible o de la confianza de los consumidores o del sector empresarial, podrían afectar la demanda de viajes de negocios o de turismo. La demanda de alojamiento se ha visto y se prevé que seguirá viéndose afectada por éstas y otras circunstancias similares, que podrían afectar en forma adversa y significativa nuestras actividades, situación financiera, liquidez, resultados de operación y el valor del Hotel Four Seasons, Hotel Villa Magna o de los Hoteles Mayakoba. La industria del alojamiento y del turismo en general ha sido y podría continuar siendo afectada por éstas y otras circunstancias, mismas que podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestros resultados, situación financiera o liquidez.

Nuestros activos actuales se encuentran ubicados en Madrid, España y tres zonas diferentes de México. Afectaciones negativas a cualquiera de esas zonas (económicas, políticas, sociales, naturales o de cualquier otra índole), podrían tener como resultado afectaciones negativas directas o indirectas en las operaciones de nuestros activos. Debido a la alta concentración de nuestros activos en pocas zonas de México, la afectación a una o más de estas zonas, podrá generar un impacto considerable en las operaciones de nuestros activos y en nuestros ingresos y resultados.

***Actualmente, nuestra estrategia de negocios, operaciones y crecimiento dependen de contratos celebrados con Four Seasons, Kerzner, Banyan Tree, Fairmont, Hyatt y Rosewood (se incorpora por referencia el contenido de la Sección 15).***

La operación del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba y nuestro crecimiento y planes de expansión dependen en gran medida de los contratos celebrados con Four Seasons, Kerzner, Banyan Tree, Fairmont, Hyatt y Rosewood. A pesar de ser propietarios de manera indirecta del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba, Hotel One&Only, Hotel Rosewood Villa Magna y del hotel en desarrollo Rosewood Mandarin, los mismos operan bajo las marcas "Four Seasons", "One&Only", "Rosewood", "Fairmont", "Banyan Tree" y "Andaz", mismas que son propiedad de empresas ajenas a nosotros con las que únicamente tenemos una relación contractual. Nuestra capacidad de prestar servicios en el Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba y los Hoteles One&Only Mandarin y Rosewood Mandarin depende, en gran medida, de nuestra capacidad para mantener los contratos celebrados con estos operadores y del cumplimiento de estas contrapartes de sus obligaciones bajo dichos contratos. En caso de terminación o falta de renovación de estos contratos, nuestros resultados de operación, situación financiera o liquidez podrían verse afectados de manera adversa y significativa. Ver la sección "La Emisora – Descripción del negocio".

***La industria hotelera y de alojamiento del segmento alto es competitiva y en la medida en la que no logremos competir exitosamente en este segmento turístico, nuestra situación financiera y resultados de operación podrían verse afectados.***

La industria hotelera y de alojamiento del segmento alto es competitiva. El Hotel Villa Magna, Four Seasons, O&OM y los Hoteles Mayakoba están orientados, principalmente, a los viajeros nacionales e internacionales del segmento alto (ya sea que viajen a Madrid, Ciudad de México, Riviera Nayarit o a la Riviera Maya por negocios o por placer). Competimos principalmente con otras cadenas hoteleras nacionales e internacionales. También es posible que enfrentemos competencia con departamentos, habitaciones y residencias privadas del segmento alto. Además, podemos enfrentar competencia por parte de nuevos participantes en el mercado de alojamiento del segmento alto en México. Es posible que algunos de estos nuevos competidores cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo, superiores a los de la Emisora. También es posible que nuestros competidores ofrezcan tarifas más competitivas, una alternativa más conveniente, servicios y amenidades adicionales o mejores instalaciones, lo cual podría atraer a los huéspedes del Hotel Four Seasons, Hotel O&OM, de los Hoteles Mayakoba y/o el Hotel Villa Magna, y provocar una disminución en sus niveles de ocupación y en las tarifas diarias. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso en nuestra competitividad, resultados de operación y la situación financiera. Mayor competencia, o bien, una baja en la industria hotelera en general o en el segmento alto de turismo en los mercados en los que participa o pretende participar la Emisora, podrían tener un impacto negativo para la Emisora.

***Nuestras oportunidades de crecimiento futuro podrían verse limitadas por nuestra competencia, por dificultades de integración, por las leyes en materia de competencia económica, así como la disponibilidad de fuentes de financiamiento.***

El mercado de alojamiento del segmento alto en la Ciudad de México tiene diversos competidores. Competimos con empresas mexicanas y extranjeras. Nuestra estrategia de crecimiento contempla llevar a cabo adquisiciones de otros hoteles del segmento alto en el futuro. No sabemos si seremos capaces de consumir dichas adquisiciones o integrarlas exitosamente a nuestras operaciones debido a ciertas restricciones en materia de competencia económica en México.

Nuestra capacidad para crecer exitosamente mediante adquisiciones o construcciones de nuevos hoteles depende de nuestra capacidad para identificar, negociar, consumir e integrar proyectos adecuados, así como de nuestra capacidad para obtener el financiamiento necesario. Dichos esfuerzos podrían ser costosos y tomar tiempo, afectar nuestras operaciones cotidianas y distraer recursos administrativos. Si no somos capaces de integrar de manera efectiva cualquier negocio adquirido podríamos vernos afectados de forma adversa. Asimismo, algunos de nuestros competidores podrían tener acceso a mejores fuentes de capital y de financiamiento que pudiera darles ventajas competitivas.

***La industria hotelera del segmento alto tiene un factor cíclico, reflejando generalmente la evolución de la economía mundial, pudiéndose ver afectados por condiciones económicas generales.***

La industria hotelera del segmento alto tiene un factor cíclico y generalmente es un reflejo de la evolución de la economía mundial. A pesar de que la industria hotelera del segmento alto pueda ser afectada por diversas condiciones económicas generales, existen también varios factores en el mercado que pudieran afectar nuestros resultados operativos.

Adicionalmente, en caso de que existan condiciones económicas adversas a nivel mundial o local, nuestros posibles huéspedes podrían verse perjudicados, lo que podría afectar de forma negativa la ocupación del Hotel Four Seasons, Hotel O&OM, Hotel Villa Magna y los Hoteles Mayakoba, así como nuestra liquidez, resultados de operación y situación financiera.

En caso de surgir condiciones económicas adversas a nivel mundial o local, es posible que no sólo existan afectaciones a nuestras ganancias como resultado de una reducción en la demanda de los servicios del Hotel Four Seasons, Hotel O&OM, Hotel Villa Magna y los Hoteles Mayakoba, sino que también podría tener como resultado el retraso de pagos, el incremento del riesgo crediticio y posibles bancarrotas de nuestros clientes y proveedores. Nuestra estructura de costos podría verse afectada por desaceleraciones económicas lo cual podría incrementar también el riesgo de contraparte en inversiones realizadas en efectivo. Diversas situaciones económicas adversas a nivel mundial o local podrían afectar los costos de nuestras pólizas de seguro o nuestra capacidad para contratar y mantener coberturas adecuadas de los riesgos asociados con el Hotel Four Seasons, Hotel O&OM, Hotel Villa Magna y los Hoteles Mayakoba si se reducen las calificaciones de las compañías aseguradoras que contratamos o si se inicia algún procedimiento de concurso mercantil o bancarota en contra de las mismas.

No podemos asegurar que nuestras tarifas y la demanda de cuartos del Hotel Four Seasons, Hotel O&OM, Hotel Villa Magna y los Hoteles Mayakoba no vayan a disminuir en el futuro, afectando de manera negativa nuestra situación financiera como consecuencia de condiciones económicas adversas a nivel mundial o local.

***El Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin y el Hotel Rosewood Villa Magna, así como nuestras inversiones hoteleras futuras, están y estarán sujetos al cumplimiento de diversas leyes.***

El Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el proyecto del Hotel Rosewood Mandarin y el Hotel Villa Magna, así como nuestras inversiones hoteleras futuras, están sujetas a leyes, ordenamientos y reglamentos en materia fiscal, ambiental, laboral, sobre facilidades de acceso para personas discapacitadas, la igualdad de oportunidades en el empleo y la salud y seguridad en el lugar de trabajo, y de protección civil y al consumidor, así como a disposiciones y requisitos de carácter general en materia de construcción y uso de suelo en la Ciudad de México, Riviera Nayarit, la Riviera Maya y Madrid, entre otras disposiciones locales y federales. El cumplimiento de todas estas disposiciones puede ser complejo y difícil de monitorear y la falta de cumplimiento de cualquiera de dichas disposiciones podría afectar en forma adversa y significativa los resultados de operación de la Emisora. La Emisora no puede garantizar que la regulación actual no la afectará en forma adversa o no tendrá un efecto negativo en los factores de tiempo y costo relacionados con las posibles remodelaciones o mantenimientos del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el proyecto del Hotel Rosewood Mandarin, el Hotel Villa Magna o adquisiciones futuras, o que no se expedirán disposiciones adicionales que puedan involucrar retrasos o costos adicionales para la operación del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el proyecto del Hotel Rosewood Mandarin, el Hotel Villa Magna o de nuestras inversiones hoteleras futuras.

La regulación a nivel local, incluyendo la relativa a protección civil, uso de suelo, restricciones de zonificación y otras cuestiones, puede restringir el uso del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el proyecto del Hotel Rosewood Mandarin, el Hotel Villa Magna y de nuestras inversiones hoteleras futuras y exigir en cualquier momento que se obtengan autorizaciones de las autoridades gubernamentales o de organizaciones comunitarias o vecinales. Las restricciones antes mencionadas podrían incluir requisitos que pueden implicar costos administrativos adicionales para el Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el proyecto del Hotel Rosewood Mandarin, el Hotel Villa Magna o para nuestras inversiones hoteleras futuras. La estrategia de crecimiento de la Emisora podría verse afectada por su capacidad para obtener los permisos y las licencias necesarios. La falta de obtención de estos permisos y licencias podría tener un efecto adverso en las actividades, e incluso llevar a la clausura del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, Hotel O&OM o del Hotel Villa Magna o de nuestras inversiones hoteleras futuras, y la imposición de multas en función al nivel del incumplimiento, lo que pudiera resultar en un efecto adverso sobre la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora.

En materia de regulación ambiental, el Gobierno Federal ha implementado disposiciones que imponen obligaciones de planeación, evaluación de riesgos y elaboración de estudios de impacto ambiental con respecto a la contaminación del aire, las zonas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otras. El Hotel Four Seasons, Hotel O&OM y los Hoteles Mayakoba (y, en su caso de nuestras inversiones hoteleras futuras) están regulados por las leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya, los cuales podrían hacer responsable a la Emisora de los costos de remoción o limpieza de sustancias peligrosas o tóxicas ubicadas dentro o debajo del Hotel Four Seasons, Hotel O&OM, los Hoteles Mayakoba o de nuestras inversiones hoteleras futuras, independientemente de que tenga o haya tenido conocimiento y sea o haya sido responsable de la presencia de dichas sustancias. La presencia de sustancias peligrosas o tóxicas, o la falta de remoción adecuada de las sustancias encontradas, podrían poner en riesgo la capacidad de la Emisora para desarrollar o utilizar el Hotel Four Seasons o nuestras inversiones hoteleras futuras o para ofrecerlo en garantía de cualquier financiamiento. Las autoridades federales tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua, así como las autoridades de la Ciudad de México, están facultadas para interponer procedimientos de orden civil, administrativo y penal en contra de las empresas que violen la legislación ambiental y, además, pueden suspender cualquier desarrollo que no cumpla con dicha legislación. Las futuras reformas o adiciones a la legislación en materia ambiental, el descubrimiento de contingencias ambientales actualmente desconocidas o las exigencias adicionales que impongan las autoridades con base en la legislación actual o futura, podrían tener un efecto adverso y significativo en la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora.

El Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba o nuestras inversiones hoteleras futuras podrían estar sujetos a revisiones e inspecciones por parte de la Procuraduría Federal del Consumidor. La Procuraduría Federal del Consumidor también puede recibir quejas directamente por parte de nuestros clientes. En caso de encontrar irregularidades, ésta puede imponer multas, cuyos montos varían dependiendo de la gravedad y número de incumplimientos.

#### ***Legislación aplicable al desarrollo de proyectos hoteleros***

El desarrollo de proyectos hoteleros se encuentra relacionado con materias estrictamente reguladas a nivel federal y local. Si en el desarrollo de proyectos hoteleros se llegara a incumplir con estas regulaciones, se podría estar sujeto a multas o a perder el derecho de desarrollar los propios proyectos, o ambos. Las entidades gubernamentales tienen facultades para implementar leyes, regulaciones y normas que pueden afectar las operaciones y el valor de los proyectos hoteleros, mismas que pueden depender de consideraciones políticas.

Asimismo, la viabilidad de los desarrollos hoteleros puede depender de la obtención de permisos, licencias, autorizaciones, concesiones, contratos otorgados por autoridades gubernamentales locales o federales, acuerdos con ejidatarios y acuerdos con comuneros, los cuales imponen un alto nivel de obligaciones. Si alguno de los proyectos hoteleros llegase a incumplir con éstos, los mismos podrían quedar sujetos a multas o podrían perder los derechos para continuar con el desarrollo del proyecto hotelero, ambos, o incluso, los inmuebles podrían ser clausurados. Las concesiones, permisos, autorizaciones o contratos celebrados con el gobierno podrían también contener cláusulas más favorables para la entidad gubernamental que las de un contrato comercial típico. Por ejemplo, las concesiones, permisos, licencias, autorizaciones o contratos podrían facultar al gobierno a rescindir la concesión, permiso, licencia, autorización o contrato en ciertas circunstancias (como lo pudieran ser razones de interés público) sin requerir el pago de una compensación adecuada. Adicionalmente, las entidades gubernamentales que actúen como contrapartes en dichas concesiones, permisos, autorizaciones o contratos podrían tener la facultad discrecional de modificar, incrementar la regulación aplicable o nacionalizar las operaciones de los proyectos hoteleros o implementar leyes, regulaciones o políticas que afecten las operaciones, independientemente de cualesquiera derechos contractuales que tengan las contrapartes gubernamentales. En los casos en que la capacidad para operar un proyecto hotelero dependa de la obtención de una concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno, la concesión, permiso, licencia, autorización o contrato con el gobierno podrían restringir la manera de operar el proyecto de forma tal que se afecte el flujo de efectivo o rentabilidad.

Asimismo, los permisos, licencias, autorizaciones y concesiones respecto de aquellos desarrollos hoteleros adquiridos de terceros no fueron tramitados ni obtenidos por la Emisora. En virtud de lo anterior, la Emisora no puede garantizar que dichos permisos, licencias, autorizaciones y concesiones no contengan vicios o deficiencias de origen.

De igual forma, cualquier inversión en inmuebles que hubieren pertenecido al régimen de propiedad ejidal, conlleva ciertos riesgos inherentes a dicho régimen. Entre otros riesgos, algún propietario ejidal anterior podría iniciar reclamaciones o impugnar el proceso de desincorporación de los terrenos ejidales en caso de que dicho propietario considerara que el mismo no se apegó a las disposiciones de la Ley Agraria y demás leyes y reglamentos aplicables. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor del antiguo titular, lo cual podría afectar de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de la Emisora, en caso de resultar afectada por la reclamación.

Las operaciones hoteleras están sujetas al cumplimiento de la legislación ambiental mexicana, la cual se ha vuelto más estricta en los últimos años y cuya tendencia regulatoria es hacia niveles de cumplimiento ambiental cada vez más exigentes y restrictivos. Esto implica que, en el futuro, podrían implementarse cambios regulatorios que conlleven la necesidad de hacer erogaciones sustantivas de capital para asegurar el cumplimiento ambiental de los desarrollos hoteleros, las cuales podrían tener un impacto negativo en la rentabilidad y los resultados financieros de la Emisora.

La obtención oportuna de permisos, licencias y autorizaciones ambientales y de uso de suelo, con apego a las leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes en la Ciudad de México, Madrid, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya, así como el cumplimiento con los términos y condiciones establecidos en cada uno de ellos, son instrumentales para mantener las operaciones hoteleras, así como para la realización de modificaciones o expansiones. El

incumplimiento con estos permisos puede tener efectos materiales adversos en la operación de los hoteles y demás activos de la Emisora y la situación financiera de la Emisora.

Las autoridades federales tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua, así como las autoridades locales, están facultadas para interponer procedimientos de orden civil, administrativo y penal en contra de las empresas que violen la legislación ambiental, los términos de sus permisos y/u ocasionen daños ambientales; además, pueden suspender cualquier desarrollo que no cumpla con dicha legislación. Por otro lado, la Emisora podría ser obligada a asumir la responsabilidad de remediación ante el descubrimiento de contingencias y/o pasivos ambientales actualmente desconocidas, a pesar de no ser responsable de causarlos.

Igualmente, bajo la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, los desarrollos hoteleros podrían estar sujetos a demandas por reparación de daño ambiental y multas que, de resultar contrarias, podrían ser significativas con efectos adversos y trascendentes en la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora, así como en la continuidad de las operaciones hoteleras.

***Somos una sociedad controladora y, a la fecha, dependemos de los dividendos y demás recursos provenientes de nuestras subsidiarias para financiar nuestras operaciones y, en la medida que así lo decidan nuestros accionistas, pagar dividendos.***

Somos una sociedad controladora y llevamos a cabo operaciones a través de nuestras subsidiarias. En virtud de lo anterior, la capacidad para contar con recursos para financiar nuestras operaciones y pagar dividendos, depende principalmente de la capacidad de nuestras subsidiarias para generar utilidades y pagar dividendos. Nuestras subsidiarias son entidades independientes y diferentes de nosotros. El pago de dividendos u otras distribuciones por parte de nuestras subsidiarias está sujeto a que las mismas generen utilidades y podría estar limitado por restricciones legales o contractuales, los contratos relacionados con el Hotel Four Seasons, Hotel O&OM, el proyecto del Hotel Rosewood Mandarin y los Hoteles Mayakoba u otros factores que pudieran limitar nuestra capacidad de obtener dividendos de nuestras subsidiarias. El pago de dividendos por parte de nuestras subsidiarias también dependerá de otras consideraciones de negocio tales como la operación del Hotel Four Seasons, Hotel O&OM Hotel Villa Magna y los Hoteles Mayakoba. De igual forma, en caso de que algún accionista inicie una acción judicial en contra de nosotros, el cobro de cualquier monto estaría limitado a los activos disponibles de nuestras subsidiarias. Asimismo, el derecho como accionista a recibir cualquier activo de cualquiera de nuestras subsidiarias derivado de su liquidación o concurso mercantil, está efectivamente subordinado a cualquier reclamo de los acreedores de dichas subsidiarias, incluyendo acreedores comerciales. Cualquier cambio adverso en la situación financiera de nuestras subsidiarias o en su estado de resultados, podría afectar nuestra situación financiera y, por ende, nuestra capacidad para distribuir dividendos.

***No podemos asegurar que seremos capaces de, o elegiremos, hacer distribuciones de dividendos a los accionistas. Tampoco podemos asegurar que no existan posibles pérdidas de inversiones realizadas o que continuaremos con inversiones futuras.***

El reparto de dividendos a los accionistas de la Emisora dependerá, entre otros factores, de la disponibilidad de rendimientos generados a partir del portafolio de activos de la Emisora.

La recepción de ingresos por parte de la Emisora depende de que las sociedades tenedoras del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba, Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Villa Magna, distribuyan los flujos operativos que reciben. Una vez finalizadas la construcción del Hotel Rosewood Mandarin, contaremos con una fuente adicional de dividendos.

Actualmente, los activos e ingresos hoteleros se encuentran gravados para beneficio de ciertos acreedores. En caso de incumplimiento de los créditos correspondientes, dichos activos e ingresos podrían ser ejecutados para beneficio de los acreedores, lo que podría resultar en una afectación negativa en nuestra liquidez, resultados de operación y situación financiera.

La disponibilidad de nuevas fuentes de rendimientos dependerá de la capacidad del equipo directivo de la Emisora para identificar, negociar, implementar, desarrollar y adquirir (o vender) activos. No hay certeza de que el equipo directivo de la Emisora será capaz de localizar nuevas oportunidades de inversión y fuentes de rendimiento. No es posible garantizar que no se pierdan en su totalidad las cantidades invertidas en nuevos activos y que los mismos generen rendimientos o no generen los rendimientos esperados.

Es posible que las inversiones que realice en el futuro la Emisora se basen, entre otros factores, en las tasas de rendimiento internas y los múltiples proyectados de los activos, que a su vez se basarán en las proyecciones relativas a las tasas de crecimiento y tasas de interés futuras de dichas inversiones, así como en los costos aplicables de mercado, desarrollo, remodelación y/u operación de los activos, en las tarifas y niveles de ocupación de las mismas, en las fechas de desinversión correspondientes y en los recursos derivados de las desinversiones. Todos estos factores tienen variables que podrían generar supuestos inciertos y es posible que el desempeño real de las inversiones difiera sustancialmente del proyectado por la Emisora. No existe garantía de que las tasas de rendimiento internas reales proyectadas por la Emisora sean iguales o superiores a los objetivos en materia de rendimientos. Los rendimientos reales, los rendimientos proyectados y los objetivos en materia de rendimientos, así como el posible reparto de dividendos a los accionistas de la Emisora no deben interpretarse como declaraciones o garantías consistentes en que la Emisora o una determinada inversión lograrán un cierto nivel real de desempeño o lograrán determinados resultados que aseguren el reparto de dividendos a los accionistas de la Emisora.

***No somos parte de litigios que pudieran afectar de manera negativa nuestras operaciones, situación financiera y liquidez, (se incorpora por referencia el contenido de la Sección 25).***

Como parte de nuestras operaciones estamos expuestos a varias demandas y litigios relacionados con temas laborales, reclamaciones de consumidores, daños personales, litigios comerciales y responsabilidad ambiental, entre otros. El desarrollo de los procesos legislativos y de los estándares judiciales o cambios materiales en los litigios en los que pudiéramos ser parte podría tener un efecto negativo en nuestros resultados de operación, situación financiera y liquidez.

***El gasto por impuesto predial de nuestros activos podría aumentar como resultado de cambios en la tasa del impuesto predial o las revaluaciones, lo cual podría afectar en forma negativa nuestros flujos de efectivo.***

Estamos obligados al pago del impuesto predial de todos nuestros activos. Este impuesto predial podría aumentar como resultado de los cambios decretados por autoridades de la Ciudad de México, de la Riviera Maya y de la Riviera Nayarit, en el régimen fiscal, la tasa del impuesto o la valuación o revaluación del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarin, por parte de las autoridades fiscales. Por su parte, respecto del Hotel Villa Magna, también estamos obligados al pago del impuesto sobre bienes inmuebles ("IBI"), el cual igualmente podría aumentar como resultado de los cambios decretados por las autoridades fiscales de Madrid. Por tanto, el importe del gasto por el impuesto predial e IBI en períodos futuros podría ser distinto del reportado en años pasados. En caso de que aumente dicho gasto, la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la Emisora podrían verse afectados.

#### ***Impuestos diferidos.***

La Emisora está sujeta al pago de impuestos. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de calcular impuestos diferidos es necesario realizar proyecciones fiscales para determinar si se causará el impuesto sobre la renta y así considerar el impuesto efectivamente causado para ser utilizado como base para la determinación de los impuestos diferidos. En caso de que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en pasivos por impuestos por pagar para el periodo en que haya ocurrido el hecho.

***Huelgas, paros laborales e incrementos considerables en los precios laborales pudieran afectar de manera negativa nuestras operaciones.***

Si bien los empleados de la Emisora no se encuentran dentro de un sindicato, la mayoría de los empleados que laboran en el Hotel Four Seasons y en los hoteles del Entorno Mayakoba, así como los que se encuentran laborando en la construcción del Hotel Rosewood Mandarin, son miembros de un sindicato. Los sueldos, seguridad social, reglas de trabajo y otros temas laborales relacionados con nuestras operaciones y nuestros trabajadores son, en términos generales, similares a los que aplican a todo el sector hotelero mexicano. No podemos asegurar que no existan disputas en el futuro en relación con contratos individuales y/o colectivos de trabajo. En caso de ser así, podrían surgir paros laborales, huelgas, desaceleraciones, cierres o afectaciones a nuestras operaciones y un incremento a los costos operativos como resultado de sueldos o beneficios mayores a ser pagados a los trabajadores sean sindicalizados o no, lo cual pudiera afectar la confianza en nuestros servicios o pudiera tener una afectación negativa en nuestras operaciones, situación financiera y liquidez. Si en el futuro, no logramos mantener buenas relaciones con los sindicatos con los que tenemos celebrados contratos colectivos de trabajo o con los que celebremos contratos colectivos de trabajo, incrementaría el riesgo de huelgas o paros laborales, lo que a su vez podría afectar nuestros costos operativos y las relaciones con nuestros clientes, pudiendo tener un impacto negativo en la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la Emisora.

***La pérdida de personal y funcionarios clave y la falta de disponibilidad de personal calificado pudieran afectar de manera negativa nuestro negocio.***

Nuestro éxito depende en gran medida de nuestra capacidad para atraer y retener funcionarios clave de alto nivel que laboren con nosotros en nuestros hoteles en operación y en nuestros desarrollos hoteleros. Resulta muy importante para nuestras operaciones y éxito el reclutar, motivar y retener personal calificado, particularmente aquellos con experiencia en la industria hotelera del segmento alto. Existe mucha competencia para conseguir personal calificado y no podemos asegurar que podamos atraer o retener personal calificado. Los cambios demográficos, requisitos de entrenamiento y la disponibilidad de personal calificado pudieran afectar nuestra capacidad para cumplir con la demanda de nuestros servicios. A pesar de que consideramos que contamos con personal suficiente para desempeñarnos en el ambiente actual de negocios, en caso de incrementos inesperados en la demanda de servicios hoteleros, aumentarían los riesgos de nuestro negocio, lo que a su vez podría tener una afectación negativa en nuestra eficiencia operativa, resultados operativos, situación financiera y liquidez.

De igual forma, los contratos laborales celebrados con nuestros funcionarios de alto nivel pueden darse por terminados. En caso de pérdida de uno o más de estos funcionarios de alto nivel, nuestra capacidad para implementar nuestro plan de negocio se podría ver mermada y nuestros resultados operativos, situación financiera y liquidez podrían verse afectados de manera negativa.

Nuestros funcionarios clave generan nuevas oportunidades de negocio y nos asisten en las negociaciones con acreedores e inversionistas potenciales, así como con la representación frente a grandes clientes institucionales. La salida de nuestro Director General o de todos o de cualquiera de nuestros funcionarios clave por cualquier razón o la incapacidad de todos o de cualquiera de continuar trabajando según sus



capacidades actuales o nuestra incapacidad para atraer y retener otros funcionarios con al menos el mismo talento y experiencia, podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas. Además, si perdemos los servicios de nuestros funcionarios clave, nuestra relación con acreedores y clientes podría verse afectada en forma significativa.

***Podríamos incurrir en deuda adicional en el futuro (sujeto a las autorizaciones internas correspondientes) que podría afectar nuestra situación financiera y nuestra capacidad para generar efectivo suficiente para satisfacer nuestra deuda.***

Después de la colocación de las Acciones podríamos incurrir en deuda adicional, lo cual podría tener los siguientes efectos directos o indirectos:

- limitar nuestra capacidad para pagar nuestra deuda actual;
- limitar nuestra capacidad para pagar dividendos;
- incrementar nuestra vulnerabilidad a condiciones adversas económicas y de la industria en general;
- requerir que dediquemos una parte importante de nuestros flujos de efectivo al pago de nuestra deuda, lo cual podría ponernos en desventaja respecto de nuestros competidores con menos deuda;
- limitar nuestra flexibilidad para planear, o reaccionar a cambios en, nuestro negocio y la industria en la que operamos;
- limitar, entre otras cosas, nuestra capacidad para obtener financiamientos adicionales en virtud de las obligaciones financieras y otras obligaciones restrictivas incluidas en nuestros instrumentos de deuda; e
- incrementar el costo de financiamientos adicionales.

Nuestra capacidad para generar efectivo suficiente para pagar nuestra deuda presente y futura dependerá de nuestro desempeño operativo, el cual podría verse afectado por las condiciones económicas prevalecientes y por factores financieros, de negocios y de otra naturaleza, muchos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control. Si no somos capaces de pagar nuestra deuda, nos veríamos obligados a adoptar una estrategia alternativa que podría incluir la reducción o el retraso de inversiones de capital, la venta de activos, la reestructura o refinanciamiento de nuestra deuda o la necesidad de obtener capital. Dichas acciones podrían no realizarse en términos favorables, o no realizarse del todo.

En el futuro podríamos incurrir en deuda adicional por montos significativos. Si incurrimos en deuda adicional directamente o a través de nuestras subsidiarias, los riesgos que enfrentamos como resultado de nuestra deuda actual podrían incrementarse.

***La Emisora podría financiar la adquisición de activos futuros con deuda, por lo que sería necesario que la misma contara con flujos de efectivo para cubrir el servicio de sus deudas.***

Si en las fechas de pago de intereses o de capital correspondientes bajo los contratos de crédito celebrados por la Emisora o sus subsidiarias, las mismas no cuentan con recursos suficientes para pagar los montos adeudados, podrían verse obligadas a vender en forma anticipada y en términos poco favorables algunos de sus activos. Lo anterior podría tener como resultado que se modifique el perfil de los demás activos de la Emisora o de sus subsidiarias. La falta de pago de las deudas de la Emisora o de sus subsidiarias podría tener como resultado que los acreedores busquen ejecutar las garantías existentes y que se pierda el capital invertido en los activos utilizados para garantizar las deudas vencidas. Si las garantías otorgadas por la Emisora o sus subsidiarias no fuesen suficientes para cubrir los saldos insolutos de las deudas vencidas, es posible que la Emisora o sus subsidiarias tengan que pagar las deudas utilizando otros activos. La venta anticipada y en términos poco favorables de los activos de la Emisora o la ejecución de las garantías existentes otorgadas por la Emisora o sus subsidiarias podrían tener un efecto adverso y significativo en los resultados, situación financiera o liquidez de la Emisora.

***La falta de protección de la información de nuestras operaciones o de los huéspedes de nuestros hoteles o de nuestras demás inversiones hoteleras (propietarios de residencias) podría dañar la reputación de la Emisora, del Hotel Four Seasons, del Hotel O&OM, de los Hoteles Mayakoba, del hotel Villa Magna o de nuestras demás inversiones hoteleras, o exponernos a costos, responsabilidades, multas o litigios.***

El negocio de la Emisora involucra la recaudación y el mantenimiento de grandes volúmenes de información interna y datos personales de los huéspedes de sus hoteles, incluyendo números de tarjetas de crédito y otros datos personales como parte del proceso de captura, procesamiento, resumen y reporte de datos de sus sistemas. La Emisora también mantiene información relativa a los distintos aspectos de sus operaciones e información sobre sus empleados. La integridad y protección de los datos de los huéspedes y empleados de la Emisora y de sus subsidiarias constituye un aspecto crítico de sus operaciones. Los huéspedes, propietarios de residencias, proveedores y empleados de la Emisora y de sus subsidiarias tienen la expectativa de que ésta protegerá sus datos personales. Adicionalmente, la Emisora y sus operaciones están sujetas a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, misma que protege los datos personales recabados por las personas morales. En términos de dicha ley, es obligatorio mantener la confidencialidad de la información personal de los huéspedes de hoteles.

Cualquier robo, extravío, destrucción, uso fraudulento o uso no autorizado de los datos de los huéspedes, proveedores y empleados de la Emisora y de sus subsidiarias podría perjudicar su reputación u obligarla a incurrir en costos de reparación y de otra naturaleza, además de exponerla al riesgo de multas o litigios que pudieran afectar de manera adversa y significativa nuestros resultados, situación financiera o liquidez.

***Renovación de contratos celebrados con operadores. (se incorpora por referencia el contenido de la Sección 15).***

El principal contrato celebrado en relación con la operación y administración del Hotel Four Seasons es el contrato de administración del Hotel Four Seasons (*Hotel Management Agreement*) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Inalmex y Four Seasons Hotels (México), S.A. de C.V. El objeto de dicho contrato es la prestación de servicios de operación y administración del día a día del Hotel Four Seasons por parte de Four Seasons por un periodo mayor a 10 años.

Asimismo, el principal contrato celebrado en relación con la operación y administración del Hotel Fairmont Mayakoba es el contrato de administración (*Hotel Management Agreement*) de fecha 22 de mayo de 2003 celebrado entre Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., y Fairmont Hotels & Resorts (U.S.) INC., como administrador. El objeto de dicho contrato es cumplir con la operación, dirección, administración y supervisión del día a día del Hotel Fairmont Mayakoba por parte de Fairmont Hotels & Resorts (U.S.) INC. La falta del derecho de renovación por parte de Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., de este contrato y la falta de renovación por parte de Fairmont Hotels & Resorts (U.S.) INC., podría tener un efecto adverso en los resultados, situación financiera o liquidez de la Emisora.

Por otro lado, el principal contrato celebrado en relación con la operación y administración del Hotel Rosewood, es el contrato de administración (*Hotel Management Agreement*) de fecha 29 de julio de 2005 celebrado entre Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., y RHR Offshore, L.P., por un periodo mayor a 10 años. El objeto de dicho contrato es cumplir con la administración del día a día del Hotel Rosewood por parte de RHR Offshore, L.P., a largo plazo. La falta del derecho de renovación por parte de Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., de este contrato y la falta de renovación por parte de RHR Offshore, L.P., podría tener un efecto adverso en los resultados, situación financiera o liquidez de la Emisora.

De igual forma, el principal contrato celebrado en relación con la operación y administración del Hotel Banyan Tree, es el contrato de administración (*Hotel Management Agreement*) de fecha 30 de marzo de 2006 celebrado entre Mayakoba Thai, S.A. de C.V., y Banyan Tree Hotels & resorts PTE. LTD, como administrador. El objeto de dicho contrato es cumplir con la administración y operación del día a día del Hotel Banyan Tree por parte de Banyan Tree Hotels & resorts PTE. LTD., por un periodo mayor a 10 años.

El principal contrato celebrado en relación con la operación y administración del Hotel Andaz Mayakoba, es el contrato de administración (*Hotel Management Agreement*) de fecha 30 de enero de 2013 celebrado entre Hotel Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V., y Hyatt. El objeto de dicho contrato es cumplir con la administración y operación del día a día del Hotel Andaz Mayakoba por parte del administrador por un periodo mayor a 10 años. La falta del derecho de renovación por parte de Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V., de este contrato y la falta de renovación por parte de Hyatt podría tener un efecto adverso en los resultados, situación financiera o liquidez de la Emisora.

De igual forma se tienen celebrados contratos con Kerzner para la operación y administración del Hotel O&OM y con Rosewood para la operación y gestión del Hotel Villa Magna bajo la marca de Rosewood (hacia finales de 2021, refiriéndonos a la operación) y el Hotel Rosewood Mandarina, una vez que empiece a operar.

Se espera poder celebrar contratos similares con los operadores de otras inversiones hoteleras en las que participe la Compañía. La falta de renovación de los contratos de operación hotelera y los celebrados en relación con nuestros desarrollos hoteleros, podría tener un efecto adverso en los resultados, situación financiera o liquidez de la Emisora.

***En caso de que la Emisora incurra en pérdidas o responsabilidades no aseguradas, no asegurables o que excedan de los límites cubiertos por las pólizas de seguro contratadas, podría verse obligada a absorber dichas pérdidas, lo que podría tener como resultado una afectación en su situación financiera y flujos de efectivo.***

Nuestros hoteles cuentan con pólizas de seguro que amparan responsabilidad civil, daños y accidentes. Asimismo, contrataremos pólizas de seguro para el resto de nuestros desarrollos hoteleros. Existen algunos tipos de pérdidas que no son asegurables o su costo de aseguramiento es muy alto. En el supuesto de que la Emisora, el Hotel Four Seasons, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarina, los Hoteles Mayakoba, el Hotel Villa Magna o sus demás inversiones hoteleras futuras sufran pérdidas que no estén aseguradas, podrían perder no sólo su inversión en dichos activos sino también los ingresos y flujos de efectivo proyectados en relación con los mismos. Si la pérdida está asegurada, la Emisora podría verse obligada a pagar un deducible considerable en relación con la reclamación del pago de la misma, antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsarle dicha pérdida. De igual forma, es posible que el monto de la pérdida exceda el límite amparado. Además, los acreedores de la Emisora o de sus subsidiarias podrían exigir que éstas adquieran dichos seguros y la falta de obtención de los mismos podría constituir un incumplimiento del contrato respectivo. A pesar de que los daños puedan estar asegurados, éstos pudieran interrumpir de forma significativa la operación de los hoteles durante el periodo de reparación o reconstrucción, lo que podría afectar de forma significativa la operación y flujos de efectivo de la Compañía.

Es posible que en un futuro decidamos reducir o cancelar la cobertura de nuestros seguros si, en nuestra opinión, las primas aplicables exceden del valor de la cobertura, descontado en razón del riesgo de pérdida. Además, en caso de insolvencia de una o varias de las aseguradoras contratadas, la Emisora se vería obligada a contratar una póliza de reemplazo con otra aseguradora en términos menos favorables y cualesquiera reclamaciones que se encuentren pendientes de pago la expondrían al riesgo de cobro. En el supuesto que la Emisora o sus subsidiarias incurran en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas que excedan del límite amparado, sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo, el precio de sus Acciones y su capacidad para efectuar distribuciones de dividendos, podrían verse afectados en forma adversa.

***Realizamos operaciones con partes relacionadas que terceros podrían considerar no estar en condiciones de mercado.***

Tanto la Emisora como sus subsidiarias y afiliadas, han celebrado una serie de contratos de prestación de servicios en virtud de los cuales prestan servicios administrativos, contables, financieros, de tesorería, legales y otros.

La legislación mexicana aplicable a compañías con valores cotizados en el mercado de valores, así como nuestros estatutos sociales, establecen distintos procedimientos diseñados para asegurar que las operaciones celebradas con y entre nuestras subsidiarias financieras y demás personas relacionadas se apeguen a los términos de las condiciones de mercado vigentes para ese tipo de operaciones, incluyendo la aprobación de nuestro consejo de administración.

En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros y ocasionalmente con algunos de nuestros accionistas y afiliadas. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio, y en términos no menos favorables para nosotros de lo que hubiéremos obtenido en una operación celebrada en condiciones de mercado con una parte no relacionada. Tenemos la intención de continuar celebrando operaciones con nuestras subsidiarias y afiliadas en el futuro, de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable. La celebración de esta clase de operaciones puede causar que se originen conflictos de interés. No podemos asegurar que cualquier conflicto de intereses potencial que pueda surgir a causa de operaciones con partes relacionadas será resuelto en forma más ventajosa para la Emisora y para los accionistas o que las actividades que en el futuro lleven a cabo nuestras afiliadas coincidan con los intereses de nuestros accionistas. En caso de que dichos conflictos sean resueltos en forma menos ventajosa para la Emisora, podrían afectar en forma adversa y significativa nuestras actividades, situación financiera, liquidez, resultados de operación y por ende la inversión en nuestras Acciones. Ver "Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés".

***Podríamos no ser capaces de completar desarrollos o adquisiciones que pudieran hacer crecer nuestro negocio y, aun cuando consumáramos los desarrollos o adquisiciones, podríamos no ser capaces de integrar y operar exitosamente las nuevas propiedades. Asimismo, podríamos no conocer todas las contingencias de los desarrollos en marcha que adquiramos.***

Nuestra estrategia de crecimiento incluye el desarrollo o la adquisición de propiedades individuales cuando se presentan oportunidades únicas. Nuestra capacidad para desarrollar o adquirir propiedades en condiciones satisfactorias y de integrarlas y operarlas exitosamente como parte de nuestro negocio está sujeta a los riesgos siguientes:

- podríamos desarrollar o adquirir propiedades que, una vez desarrolladas o adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con expectativas;
- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones o levantar el capital o de obtener el financiamiento en condiciones satisfactorias o en lo absoluto para completar un desarrollo o una adquisición;
- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayores recursos financieros o de otro tipo de recursos, incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión, particularmente en los mercados en los que no operamos actualmente;
- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras o remodelaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumir;
- el proceso de desarrollo o adquisición o posible desarrollo o adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestros directores del resto de las operaciones de nuestro negocio;
- podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones existentes, particularmente las adquisiciones de carteras completas; y

- podríamos no ser capaces de identificar todas las contingencias, deficiencias o vicios ocultos de origen de los desarrollos que adquiramos de terceros;

No podemos garantizar que seremos capaces de manejar exitosamente todos los factores que son necesarios para asegurar el crecimiento exitoso de nuestro negocio. Si no somos capaces de encontrar oportunidades de adquisición adecuadas, o si no somos capaces de consumir las adquisiciones en condiciones favorables, o de operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas, ello podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo.

La adquisición de propiedades que no están terminadas o que necesitan remodelaciones o renovaciones importantes presenta riesgos, particularmente, el riesgo de sobreestimar el valor de la propiedad, el riesgo de errar en el cálculo de los costos y tiempos necesarios para completar la remodelación o renovación y el riesgo de que la propiedad nunca sea desarrollada. Dichos retrasos o excesos en los costos o la incapacidad para lograr nuestras expectativas de inversión podrían derivar de:

- escasez de materiales o mano de obra calificada;
- un cambio en el alcance del proyecto original;
- la dificultad de obtener los permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios de zonificación, uso de suelo, ambientales, de construcción, ocupación y otros permisos necesarios;
- condiciones económicas o políticas que afecten la propiedad respectiva;
- el descubrimiento de defectos estructurales u otros defectos latentes en la propiedad una vez que haya comenzado la construcción;
- retrasos en conseguir arrendatarios;
- incurrir en obligaciones o responsabilidades inesperadas;
- falta de planificación o administración deficiente de las adquisiciones; y
- incapacidad para retener o contratar personal clave para los negocios adquiridos.

Algunas adquisiciones o ventas de negocios y participaciones pueden requerir autorización de la COFECE y/o de otros organismos regulatorios. No podemos asegurar que la COFECE u otras autoridades similares autorizarán nuestras adquisiciones o inversiones en el futuro, o las ventas que tengamos a terceros, o que autoricen dichas transacciones sin imponer condiciones o requieran que desinvertamos parte de nuestro negocio, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

Cualquier falla en el cálculo del tiempo y costos presupuestados para la terminación de un proyecto o en vender o arrendar el proyecto después de que esté terminado, podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas.

Podríamos considerar desarrollos o adquisiciones, incluyendo carteras inmobiliarias, en nuevos mercados dentro de México y eventualmente en otros lugares. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir, integrar y operar exitosamente las propiedades en nuestros mercados actuales también es aplicable a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar exitosamente propiedades adquiridas en nuevos mercados. Además, podríamos no tener el mismo nivel de familiaridad con la dinámica y condiciones de nuevos mercados, lo cual podría afectar adversamente nuestra capacidad de crecimiento o para operar en dichos mercados y nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas. Podríamos no ser capaces de alcanzar las ganancias deseadas en nuestras inversiones en nuevos mercados. El no tener éxito en la expansión a nuevos mercados podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo, así como el precio de nuestras Acciones.

#### **Los activos inmobiliarios no son líquidos.**

Las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Lo anterior, puede afectar nuestra flexibilidad para tener un portafolio de inmuebles óptimo de acuerdo a las cambiantes condiciones de los mercados. De existir la necesidad de vender alguna propiedad para obtener liquidez o para cumplir debidamente con nuestros compromisos, existe la posibilidad de que tengamos que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros, que pudieran impactarnos negativamente y, consecuentemente, el monto de los dividendos que pudieran pagarse a nuestros accionistas.

Nuestra capacidad para vender nuestros activos inmobiliarios en términos ventajosos depende de factores fuera de nuestro control, incluyendo la competencia por parte de otros vendedores, la demanda de posibles compradores y el acceso a financiamiento. Dada la incertidumbre de las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de nuestros inmuebles, no podemos asegurar que lograremos vender nuestras propiedades con un margen de utilidad o que podremos siquiera venderlas.

***Los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, el Hotel Villa Magna, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin (una vez construido) estarán expuestos a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera.***

Los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, el Hotel Villa Magna, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin (una vez construido), están expuestos a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, incluyendo los siguientes:

- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen los desarrollos hoteleros, incluyendo aquella generada por plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen los desarrollos hoteleros;
- el impacto que la inseguridad pueda tener en el número de visitantes, destino de viajes de negocios, flujo de pasajeros, turistas y viajeros;
- los factores que afecten la calidad de los servicios prestados en los desarrollos hoteleros, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades y costo de habitaciones, entre otros;
- los cambios económicos a nivel mundial, nacional o regional en la medida en la que impacten el turismo o viajes de negocio a la Ciudad de México, la Riviera Nayarit, la Riviera Maya y Madrid
- el aumento de la oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje del segmento alto en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit, la Riviera Maya y Madrid, lo cual afectaría en forma adversa los niveles de ocupación de nuestros desarrollos hoteleros y los ingresos generados por el mismo;
- los aumentos en los costos y gastos de operación, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;
- los acontecimientos políticos nacionales e internacionales en tanto afecten de manera adversa el turismo o viajes de negocios en México, la cantidad de viajeros a la Ciudad de México, la Riviera Nayarit, la Riviera Maya y Madrid, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit, la Riviera Maya y Madrid;
- la dependencia en los viajeros comerciales, de negocios y turistas, así como de sus patrones de viaje y preferencias;
- los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Emisora, tales como inseguridad, criminalidad, atentados terroristas, pandemias, epidemias, zika, inestabilidad política, la existencia de hostilidades, los accidentes ocurridos durante los traslados y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como terremotos, huracanes, alteraciones de la playa, entre otros, así como impactos de fenómenos naturales como el crecimiento desmedido de macroalgas (sargazo);
- Modificación de hábitos, preferencias o restricciones que se susciten en la industria turística.
- Emergencias sanitarias que se lleven a cabo en alguno (os) de nuestros activos, de manera local, estatal, regional, nacional o global, así como restricciones al turismo derivadas de dichas emergencias o situaciones sanitarias.
- los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones de los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, el Hotel Villa Magna, Hotel O&OM y con el desarrollo, construcción y puesta en funcionamiento del Hotel Rosewood Mandarin;
- la no obtención de los permisos necesarios para la construcción del Hotel Rosewood Mandarin;
- las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia fiscal, ambiental, laboral y de uso de suelo en México y España, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;
- los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores de los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, El Hotel O&OM, el Hotel Villa Magna o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes Inalmex, los vehículos propietarios del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel Villa Magna o la Emisora celebren operaciones de negocios;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Emisora; y
- la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en México, (particularmente en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya) y España (específicamente su capital, Madrid).

Los cambios en cualquiera de estas condiciones podrían afectar en forma adversa los niveles de ocupación de los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, el Hotel Villa Magna, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin una vez construido, las tarifas de las habitaciones de los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, el Hotel Villa Magna, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin una vez construido, o la situación financiera y los resultados de operación de Inalmex, de los vehículos propietarios de los Hoteles Mayakoba, de Nilaya y de la Emisora.

**Riesgos relacionados con el Hotel O&OM, el desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin, de las residencias con marcas “One&Only” y “Rosewood” del desarrollo “Mandarin” y otros proyectos de desarrollo**

***El retorno de la inversión futura del Hotel O&OM, del Hotel Rosewood Mandarin, de las residencias con marcas “One&Only” y “Rosewood” del desarrollo “Mandarin” y de los inmuebles que podamos desarrollar en un futuro puede ser menor a lo anticipado.***

Planeamos desarrollar el Hotel Rosewood Mandarin y las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina". Adicionalmente, hemos identificado un área de oportunidad de desarrollos potenciales de los cuales podemos buscar aquellos que mejor cumplan con nuestros criterios de inversión y que puedan complementar nuestro portafolio balanceado de hoteles. No contamos con un calendario definitivo de inversión, sin embargo, nuestra estrategia de crecimiento a largo plazo y cualquier proyecto de desarrollo en el que invierta la Emisora estarán sujetos, entre otros, a los siguientes riesgos:

- la ADR y la ocupación de los hoteles pueden ser inferiores a los proyectados al momento en que decidamos llevar a cabo el desarrollo;
- los gastos de desarrollo, construcción y operación pueden ser mayores a los proyectados en el momento de comenzar el desarrollo, resultando en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada;
- la ocupación y ADR de los hoteles desarrollados pueden variar dependiendo de una serie de factores, incluyendo las condiciones de mercado y económicas y puede resultar en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada o no redituable;
- nuestros competidores pueden desarrollar o adquirir inmuebles que compitan con nuestros inmuebles;
- los acuerdos de intenciones de compraventa de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" podrían no llegar a formalizarse. Por otra parte, los posibles compradores de dichas residencias podrían incumplir en sus obligaciones de pago, resultando en un menor flujo de caja.

Los riesgos antes señalados podrían tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones y flujos de efectivo, condición financiera y nuestra habilidad para hacer distribuciones a los tenedores de nuestras acciones.

***El Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin, las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina", residencias de Fairmont Heritage Place y Rosewood en Mayakoba y cualquier otro proyecto de desarrollo podría no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo o dentro del presupuesto planteado.***

El desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin, las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina", residencias de Fairmont Heritage Place y Rosewood Mayakoba y de cualquier otro proyecto de desarrollo exponen a RLH y a sus subsidiarias a ciertos riesgos incluyendo, sin limitar, el costo y tiempo de construcción y riesgos no anticipados que podrían estar fuera de nuestro control, tales como el clima o las condiciones de trabajo, escasez de materiales, restricciones gubernamentales por nuevos decretos y sobrecostos de construcción, así como retrasos o cancelación del desarrollo por el descubrimiento de vestigios arqueológicos que necesiten ser cuidadosamente extraídos o por el contrario que no puedan ser reubicados. Los terrenos sobre los cuales se pretenden construir el Hotel Rosewood Mandarin, las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" cuentan con una topografía que permite proporcionar vistas panorámicas y al mar a la mayoría de las habitaciones, pero a su vez dicha topografía presenta desniveles importantes que podrían resultar en un costo de construcción que exceda nuestras estimaciones originales. No podemos asegurar que RLH y sus subsidiarias puedan completar la construcción del Hotel Rosewood Mandarin y de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" o cualquier proyecto de desarrollo dentro de los tiempos esperados o en lo absoluto. Si este desarrollo no se completa, no seremos capaces de operar el componente hotelero que idealmente quisiéramos, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados futuros de operaciones y, en su momento, nuestra capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de nuestras acciones. Asimismo, cambios en el diseño podrían requerir modificaciones a los permisos ambientales y dichas modificaciones podrían retrasar la construcción del Hotel Rosewood Mandarin, de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" y residencias de las marcas "Fairmont Heritage Place" y "Rosewood" en Mayakoba.

Asimismo, el desarrollo y construcción de nuevos proyectos es un negocio con riesgo elevado que requiere una alta disponibilidad de recursos (tanto propios, como de inversionistas terceros o de acreedores). Asimismo, para el desarrollo de nuevos proyectos se tienen una amplia dependencia de contratistas cuyas acciones no están bajo el control de la Emisora. La disponibilidad de materia prima requerida para completar proyectos de desarrollo y la fluctuación de precios podrían impactar nuestra habilidad para controlar costos de construcción y seguir adelante con nuestros planes.

***Nuestra incapacidad para generar flujos de efectivo suficientes, incrementos de capital y para administrar nuestra liquidez activamente puede perjudicar nuestra capacidad para ejecutar nuestro plan de negocios, resultar en la incapacidad parcial o total para desarrollar proyectos y requerir que dejemos de desarrollar oportunidades de negocios atractivas.***

Hay incertidumbre relacionada con el momento y el uso de nuestros recursos de efectivo y capital de trabajo. Estas incertidumbres incluyen, entre otras cosas, nuestra capacidad para desarrollar inmuebles, nuestra capacidad para financiar nuestros proyectos y la diferencia entre nuestros costos de financiamiento y el rendimiento generado por la operación de hoteles. En la medida de lo posible, intentaremos limitar estos riesgos. Sin embargo, podremos no ser capaces de predecir con precisión nuestros gastos en efectivo o nuestra capacidad para obtener financiamiento de una manera oportuna o en caso de obtener dichos financiamientos, los mismos podrían contener condiciones poco o nada favorables.

Si no somos capaces de generar los flujos de efectivo suficientes o de obtener un financiamiento adicional adecuado, podemos vernos impedidos para cumplir con nuestro plan de negocios (incluyendo la construcción del Hotel Rosewood Mandarin, de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" y residencias de las marcas "Fairmont Heritage Place" y "Rosewood" en Mayakoba.). En particular, el desarrollo de nuestros proyectos podría verse retrasado o descontinuado. Adicionalmente, podemos vernos obligados a dejar de desarrollar oportunidades de negocios atractivas (incluyendo la construcción del Hotel Rosewood Mandarin, de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" y residencias de las marcas "Fairmont Heritage Place" y "Rosewood" en Mayakoba.).

***Nuestras inversiones en desarrollos inmobiliarios pueden ser más costosas de lo anticipado.***

Como parte de nuestro plan de negocios, pretendemos desarrollar proyectos inmobiliarios complejos y técnicamente desafiantes de hoteles y residencias que otros podrían no tener la capacidad o recursos para realizar, incluyendo el Hotel Rosewood Mandarin, las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" y residencias de las marcas "Fairmont Heritage Place" y "Rosewood" en Mayakoba. Nuestras actividades de desarrollo y construcciones presentes y futuras pueden encontrarse expuestas a diversos riesgos, incluyendo los siguientes:

- podríamos vernos incapacitados para continuar con el desarrollo de inmuebles al no poder obtener financiamientos en términos poco o nada favorables;
- podríamos incurrir en costos de construcción por proyectos de desarrollo que excedan de nuestras estimaciones originales debido a incrementos en las tasas de interés e incrementos en los materiales, costos laborales, u otros que pudieran hacer que completar el proyecto sea menos rentable debido a nuestra incapacidad para trasladar a los huéspedes futuros del hotel dichos costos incrementados;
- podríamos vernos incapacitados para obtener o enfrentar retrasos en obtener usos de suelo, de construcción, de ocupación y otros permisos gubernamentales, autorizaciones y otras aprobaciones regulatorias que podrían resultar en incrementos en los costos o retrasos en el desarrollo de un proyecto y/o potencialmente causar que abandonemos el proyecto en su totalidad;
- RLH o sus subsidiarias pueden no completar el desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin, de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" y residencias de las marcas "Fairmont Heritage Place" y "Rosewood" en Mayakoba en el tiempo anticipado o en lo absoluto;
- podríamos perder recursos y asignar tiempo de la administración en proyectos que no completemos; y
- el costo y tiempo de terminación de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control tales como condiciones climáticas o laborales, regulaciones, escasez de materiales y excesos en la construcción) pueden ser mayores del anticipado, reduciendo el rendimiento económico anticipado en el proyecto.

La capacidad para obtener un nivel aceptable de tarifas y ocupación, una vez completados los proyectos puede afectar nuestros ingresos futuros.

Los riesgos antes descritos pueden resultar en retrasos substanciales o gastos y, en algunas circunstancias, podrían impedir la conclusión de los desarrollos, lo cual podría generar un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultado de operaciones y flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestras acciones y nuestra capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de nuestras acciones.

***La escasez de proveedores y otros riesgos relacionados con la demanda de mano de obra calificada y materiales de construcción podría incrementar los costos y retrasar la construcción del Hotel Rosewood Mandarin, de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" y residencias de las marcas "Fairmont Heritage Place" y "Rosewood" en Mayakoba o cualquier proyecto de desarrollo.***

La industria de la construcción es altamente competitiva respecto de mano de obra calificada y materiales. Adicionalmente, los costos de algunos materiales de construcción, madera, acero y concreto en particular son influenciados por cambios globales de los precios de los bienes. Aumentos en los costos o escasez en el suministro de mano de obra calificada, incluyendo arquitectos e ingenieros y/o materiales, podría causar un incremento en los costos de la construcción y retrasos en la construcción. A pesar de que pretendemos trasladar esos incrementos a nuestros clientes mediante el cobro de tarifas hoteleras más elevadas, podemos no ser exitosos en todo o en parte en llevar a cabo lo anterior. Incrementos sostenidos en los costos de la construcción y la competencia en los precios de los materiales y mano de obra puede restringir nuestra capacidad de trasladar cualquier costo adicional, disminuyendo nuestros márgenes con el tiempo y por lo tanto los resultados, situación financiera y liquidez de la Emisora.

***Los desastres naturales y las condiciones climáticas severas pueden incrementar el costo o retrasar la construcción del Hotel Rosewood Mandarin, de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" y residencias de las marcas "Fairmont Heritage Place" y "Rosewood" en Mayakoba u otros proyectos de desarrollo y disminuir la demanda de nuestros inmuebles en las áreas afectadas, incluyendo la demanda del Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba.***

Nuestras operaciones vigentes y planeadas pueden estar localizadas en áreas que están sujetas a desastres naturales y condiciones climáticas severas. La ocurrencia de desastres naturales, particularmente terremotos, huracanes o condiciones climáticas severas, incluyendo aquellas ocasionadas por la contaminación, pueden incrementar el costo de, retrasar la finalización e incrementar la demanda de proyectos en las áreas afectadas. Más aún, si nuestros seguros no cubren en su totalidad las operaciones de negocios o las pérdidas resultantes de estos eventos, nuestros ingresos, liquidez o recursos de capital pueden verse adversamente afectados.

La región del sureste de México al igual que otros destinos en el Caribe es propensa a huracanes, particularmente durante el tercer trimestre de cada año. Asimismo, algunas regiones del sureste también son propensas a terremotos. Los desastres naturales pueden afectar nuestras operaciones, dañar la infraestructura necesaria para llevar a cabo nuestras operaciones y/o afectar adversamente nuestros activos. La realización de cualquiera de estos eventos podría reducir nuestro número de huéspedes. Los desastres naturales ocurridos en los destinos en que prestamos servicios podrían afectar de manera adversa nuestro negocio, resultados de operación, perspectivas y situación financiera. Algunos expertos consideran que el cambio climático derivado del calentamiento global podría ocasionar en el futuro un incremento en la frecuencia e intensidad de los huracanes. Nuestras instalaciones cuentan con seguros que cubren daños causados por desastres naturales, accidentes y otros eventos similares, así como seguros que cubren pérdidas a causa de la interrupción de nuestro negocio. Más aún, no podemos asegurar que las pérdidas causadas por daños a nuestras instalaciones no excederán los límites preestablecidos en las pólizas de seguro correspondientes.

El 21 de octubre de 2005, el Huracán Wilma golpeó la Península de Yucatán, causando daños severos a la infraestructura de Cancún. Los aeropuertos de Cancún y Cozumel permanecieron cerrados durante 62 y 42 horas, respectivamente, y las operaciones aeroportuarias se normalizaron varias semanas después. El huracán también causó daños extensivos a la infraestructura hotelera y turística de Cancún y la región de la Riviera Maya.

***Preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, por ejemplo, el virus del Zika, el COVID-19 y cualquiera de sus variantes futuras podrían afectar adversamente las operaciones de nuestro portafolio.***

Preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, por ejemplo, el virus del Coronavirus, podrían afectar adversamente las operaciones de nuestro portafolio. Las preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, o la percepción de las mismas, podrían tener un efecto adverso en las operaciones de nuestro portafolio. Derivado de los brotes del virus del Coronavirus identificados en China en diciembre de 2019, la Organización Mundial de la Salud declaró un estado de emergencia de salud pública de interés internacional por su rápida propagación. Los coronavirus son un grupo de virus que causan enfermedades como el resfriado común, afecciones más graves como la neumonía, el síndrome respiratorio del Medio Oriente (MERS) y el síndrome respiratorio agudo severo (SARS). La Compañía no puede asegurar que brotes del virus del Coronavirus u otras enfermedades relacionadas, o la percepción de los mismos, no tengan un efecto adverso futuro en las operaciones de la Compañía.

*Como resultado de la pandemia por SARS COV2 (COVID19), nuestros hoteles podrían estar sujetos a los siguientes impactos en caso de declararse alguna pandemia similar o contingencia sanitaria:*

- *Dejar de operar total, temporal o parcialmente derivado de la gravedad sanitaria*
- *Ser sujetos a modificaciones a la regulación vigente o a nuevas regulaciones*
- *Restricción de viajes al turismo nacional o internacional en el país, zona o localidad donde se encuentran nuestros activos hoteleros*
- *Cancelación de reservaciones y caída generalizada de los ingresos por renta de habitaciones y consumos en restaurantes.*
- *Cancelación y/o retrasos de proyectos de inversión para la adquisición y/o desarrollo de nuevos activos.*
- *Venta parcial o total de activos para capitalización*
- *Incremento de gastos operativos y de administración para el cumplimiento de nuevas regulaciones, así como gastos de capital por adecuaciones en las instalaciones o inmuebles*
- *Reducción de tarifas para incentivar la ocupación, así como flexibilidad en la cancelación de reservaciones para mantener la competitividad en el mercado hotelero del país, zona o localidad.*
- *Restricciones en el porcentaje de ocupación de nuestros activos hoteleros.*
- *Nuevos acuerdos y/o renegociación de contratos de gestión de los activos hoteleros con los Operadores*
- *Flujos de efectivo menores, incremento de la deuda y reestructuración de créditos*
- *Cancelación de créditos o incapacidad para acceder a nuevos créditos o fuentes de financiamiento*
- *Incumplimiento de obligaciones con terceros (proveedores, bancos, gobierno, etc.) y con los empleados de la empresa*

***El modelo de negocios de la Emisora contempla la posible venta de productos residenciales, motivo por el cual está sujeta a las disposiciones contenidas en la “Ley federal para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita” y a sus disposiciones reglamentarias.***

Debido a que el modelo de negocios de la Emisora incluye el desarrollo y venta de productos residenciales, la Emisora deberá sujetarse a las disposiciones contenidas en la “Ley federal para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita” y sus



disposiciones reglamentarias. De conformidad con dichas disposiciones, la Emisora deberá proporcionar cierta información a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través de la Unidad de Inteligencia Financiera respecto de la identidad de los adquirentes de productos inmobiliarios y respecto del desarrollo inmobiliario, así como de las operaciones de enajenación. En virtud de lo anterior, la Emisora deberá contar con procedimientos internos para asegurarse de cumplir con los requisitos legales necesarios para conocer la identidad de sus clientes y lograr entregar las notificaciones correspondientes a las autoridades. La falta de cumplimiento de las disposiciones legales antes descritas podría tener como resultado la imposición de penas por parte de la autoridad competente.

#### **Cumplimiento de covenants**

Los activos operativos de la compañía es decir los hoteles Four seasons, Andaz, Banyan Tree, Villa Magna, Fairmont y Rosewood por contrato deben de cumplir con tres ratios de cobertura. Uno es el ratio de cobertura del servicio de la deuda, el otro es el ratio "loan to value" y por último el cálculo del ratio de flujo de caja excedentario.

El cálculo de los ratios se hace de forma anual.

Para el caso del 2020, derivado de la pandemia desatada por el COVID-19 se firmó una dispensa de cumplimiento de todos los ratios para todas las deudas; las deudas del Four Seasons, Fairmont, Rosewood, Andaz, One&Only y Villa Magna. En el caso del Villa Magna la dispensa se firmó para el 2020 y 2021.

Dependiendo de cada contrato deberá ser superior a aproximadamente 1.10x durante toda la vida del contrato y según el certificado de cumplimiento.

En el caso del Andaz y del One&Only no tenemos una clausula contractual de cumplimiento de ratio de cobertura ni "loan to value" pero si de caja excedentario.

Para el caso de la deuda del Banyan Tree y Fairmont dependiendo del ratio de cobertura obtenido en el ejercicio se calcula el número de meses a tener fondeada la cuenta de reserva de la deuda.

Si en cualquier momento el ratio de cobertura del servicio de la deuda es inferior a X,XXx o el loan to value es superior al XX% ( depende de cada hotel y viene establecido en su contrato) la acreditada tendrá un periodo para subsanar dicho incumplimiento "equity cure" mediante la amortización parcial del crédito en la medida de lo suficiente. Transcurrido ese periodo se considerará inclumplido el ratio de cobertura del servicio de la deuda a todos los efectos previstos del contrato.

#### **Riesgos sobre el deterioro de activos no financieros:**

Los activos intangibles que tienen vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil o activos intangibles de larga duración que no están listos para ser utilizados, no están sujetos a amortización y se someten a pruebas anuales de deterioro.

Se han revisado, asimismo, si la reducción temporal del volumen de operación representa algún riesgo de que el valor reflejado en nuestros libros por activos hoteleros requiriera justes por deterioro. La Administración de la Entidad realizó pruebas de deterioro y al evaluar los flujos futuros de efectivo estimados a valor presente, la Entidad concluyó que no se requiere ningún ajuste por deterioro en sus activos hoteleros en 2020. Nuestras proyecciones estiman que es poco probable que se requiera durante 2021; sin embargo, en caso de que la crisis sanitaria se extendiera, replicando los niveles de operación de 2020 por 12 meses más y retrasando la curva de recuperación, el Hotel Andaz podría requerir futuros ajustes por deterioro. Aún proyectando una curva de recuperación 24 meses más lenta, no se estima que algún otro de los activos hoteleros pueda requerir un ajuste por deterioro.

Deterioro del crédito mercantil:

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

La pérdida por deterioro es básicamente la cantidad en que excede el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo a su importe recuperable.

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

Una UGE (Unidad Generadora de Efectivo) es el grupo identificable de activos más pequeño, que genera entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos.

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

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

Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2020 y 2019, el monto recuperable del crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por la Administración que cubren un periodo de cinco años.

Los flujos de efectivo que superan el periodo de cinco años son extrapolados usando las tasas de crecimiento estimadas que se mencionan a continuación. Las tasas de crecimiento son consistentes con las proyecciones incluidas en informes específicos a la industria en la que opera cada UGE. Al 31 de diciembre de 2020 no se han reconocido pérdidas por deterioro.

El enfoque de la Administración y los supuestos claves utilizados al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Villa Magna fueron los siguientes:

|                        | <b>Four<br/>Seasons</b> |              | <b>Fairmont<br/>Mayakoba</b> |             | <b>Villa<br/>Magna</b> |             |
|------------------------|-------------------------|--------------|------------------------------|-------------|------------------------|-------------|
|                        | <b>2020</b>             | <b>2019</b>  | <b>2020</b>                  | <b>2019</b> | <b>2020</b>            | <b>2019</b> |
| Crédito mercantil      | \$ 42,984               | \$ 42,984    | \$ 108,121                   | \$ 106,684  | \$ 976,810             | \$ 846,667  |
| Margen deterioro       | \$ 1,923,234            | \$ 2,292,715 | \$ 651,026                   | \$ 34,330   | \$ 170,178             | \$ 594,822  |
| Tasa de descuento      | 10.5%                   | 10.5%        | 11.0%                        | 11.0%       | 7.75%                  | 9.0%        |
| Tasa de capitalización | 7.5%                    | 6.5%         | 8.0%                         | 8.0%        | 7.1%                   | 7.1%        |
| Costos de cierre       | 1.0%                    | 1.0%         | 1.0%                         | 1.0%        | 1.0%                   | 1.0%        |
| Periodo de retención   | 10 años                 | 10 años      | 5 años                       | 5 años      | 7 años                 | 7 años      |

Tal como se menciono anteriormente, La emisora requiere realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes, estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Las estimaciones críticas se revisan de manera continua.

La Emisora también realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

#### **Riesgos sobre los impuestos diferidos**

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

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

Dentro de todas las estimaciones que considera la Entidad para la determinación del impuesto diferido, consideramos que el impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar es el más significativo. La estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración; específicamente, al determinar sus proyecciones financieras y fiscales.

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

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

En particular, lo supuestos más significativos para determinar el cálculo son los siguientes:

- i. Tasas de crecimiento de ingresos.
- ii. Márgenes de rentabilidad.
- iii. Tipos de cambio utilizados.

Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de Emisora deben realizar proyecciones fiscales para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos, por lo que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final de impuesto diferido podría ser incierta, no obstante, las estimaciones y supuestos relativos se basan en la mejor experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes por parte de la Emisora.

## **Riesgos relacionados con Mayakoba**

***Las operaciones del Entorno Mayakoba están sujetas al cumplimiento de regulación en materia ambiental que tiende a ser más estricta.***

Las operaciones del Entorno Mayakoba están sujetas al cumplimiento de la legislación ambiental mexicana, la cual se ha vuelto más estricta y cuya tendencia regulatoria es hacia niveles de cumplimiento ambiental cada vez más exigentes y restrictivos. Esto implica que, en el futuro, podrían implementarse cambios regulatorios que conlleven la necesidad de hacer erogaciones sustantivas de capital para asegurar el cumplimiento ambiental del Entorno, las cuales podrían tener un impacto negativo en la rentabilidad y los resultados financieros de la Emisora.

La obtención oportuna de permisos, licencias y autorizaciones ambientales y de uso de suelo, así como el cumplimiento con los términos y condiciones establecidos en los mismos, son instrumentales para mantener las operaciones en el Entorno Mayakoba, así como para la realización de modificaciones o expansiones. El incumplimiento con estos permisos puede tener efectos materiales adversos en los hoteles Mayakoba y la situación financiera de la Emisora.

En efecto, las autoridades federales tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua, así como las autoridades del Estado de Quintana Roo, están facultadas para interponer procedimientos de orden civil, administrativo y penal en contra de las empresas que violen la legislación ambiental, los términos de sus permisos y/u ocasionen daños ambientales; además, pueden suspender cualquier desarrollo que no cumpla con dicha legislación. Por otro lado, la Emisora podría ser obligada a asumir la responsabilidad de remediación ante el descubrimiento de contingencias y/o pasivos ambientales actualmente desconocidas, a pesar de no ser responsable de causarlos.

Igualmente, bajo la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el Entorno podría ser sujeto de demandas por reparación de daño ambiental y multas, que, de resultar contrarias al Entorno Mayakoba, podrían ser significativas con efectos adversos y significativos en la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora, así como en la continuidad de las operaciones del Entorno Mayakoba. En cumplimiento, la Emisora cuenta con una Evaluación de Impacto Ambiental y Social disponible *online*.

***Mayakoba es susceptible a los efectos a fenómenos climáticos que pueden afectar su operación.***

Considerando la ubicación costera del Entorno Mayakoba, éste es sensible a los efectos ocasionados por el cambio climático. Tal fue el caso del huracán Delta que tocó tierra en la mañana del miércoles 07 de octubre de 2020 como tormenta de categoría 2, cerca de Puerto Morelos en la costa caribeña de México. Anterior al paso del huracán, todos los protocolos de emergencia fueron activados en las instalaciones de los hoteles del Entorno Mayakoba, evacuando a los huéspedes y resguardando los activos con el objetivo de minimizar en lo posible daños o afectaciones. No se registraron daños de gravedad y tampoco hubo incidente alguno entre los colaboradores de nuestras propiedades por lo que los hoteles reiniciaron sus operaciones el viernes 09 de octubre. Dicho suceso no afectó de manera relevante los resultados financieros de la Sociedad.

A la fecha del informe derivado de la temporada de huracanes de septiembre-octubre, se encuentran en trámite varios siniestros reportados por de los daños sufridos en los hoteles a causa de los huracanes.

A través de los años y principalmente debido a fenómenos y factores naturales, es posible que la línea de pleamar máxima se haya movido, reduciendo la superficie de playa y zona federal marítimo terrestre con que cuenta el Entorno Mayakoba bajo concesión. La Emisora podría implementar un proyecto de recuperación de playa para revertir esta situación con inversión de capital relevante. No obstante, lo anterior, existe incertidumbre sobre el plazo necesario para que el proyecto funcione, y el riesgo de que estas actividades de recuperación en la línea de costa no tengan el efecto deseado y parte de la propiedad quede dentro de la zona federal marítimo terrestre, o bien, que la línea de pleamar se siga moviendo, afectando los límites de la propiedad privada de la Emisora, reduciendo su superficie total.

**Riesgos relacionados con el cumplimiento de regulaciones en Zonas Arqueológicas**

Nuestras propiedades en Mayakoba y Mandarina están sujetas a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos y regulaciones aplicables al respecto debido a la ubicación de vestigios arqueológicos, a pesar de que contamos con personal calificado para el cumplimiento de dichas regulaciones pudiéramos estar expuestos a retrasos en los procesos de construcción e incumplimientos derivados de los trámites a realizar para los convenios de prospección con el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), así como los proyectos de prospección en campo, convenios de colaboración de salvamento arqueológico hasta la emisión de la carta de liberación arqueológica de los predios.

**Riesgos Relacionados con México**

***Condiciones económicas adversas en México podrían afectar negativamente nuestra situación financiera y nuestros resultados de operación.***

Somos una sociedad constituida en México y con operaciones en México. Como resultado de lo anterior, estamos sujetos a los riesgos políticos, económicos, legales y fiscales de México, incluyendo las condiciones generales económicas de México, posibles devaluaciones del Peso frente a otras divisas (incluyendo el Dólar), inflación, tasas de interés, regulación (incluyendo leyes en materia de competencia económica, comunicaciones, transporte e inversión extranjera), políticas del gobierno mexicano, impuestos, expropiaciones, inestabilidad social, tasas delictivas y otros factores políticos, sociales y económicos respecto de los cuales no tenemos control alguno.

México ha experimentado periodos prolongados de crisis económica en el pasado, causados por factores internos y externos sobre los cuales no tenemos control alguno. Dichos periodos se han caracterizado por inestabilidad en los tipos de cambio de divisas, inflación alta, contracciones económicas, una reducción de flujos internacionales de capital, una reducción de liquidez en el sector bancario y altos índices de desempleo. Asimismo, recientemente se han experimentado altos índices delictivos en México, así como disturbios sociales. Dichas condiciones podrían ocurrir o seguir ocurriendo en el futuro y pudieran afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera o resultados operativos.

En el año 2018, el producto interno bruto mexicano creció 2.0% y la inflación fue del 4.8%. En el año 2019, el producto interno bruto fue de 2% en comparación con 2018, sin embargo, la inflación tuvo una disminución significativa, registrando un porcentaje anual de 2.83% y 3.59% la subyacente. La depreciación del peso y la falta de crecimiento de la economía mexicana, periodos de estancamiento o crecimientos negativos y/o incrementos inflacionarios o de las tasas de interés pudieran tener como resultado que reduzca la demanda de los servicios del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba, así como la potencial reducción de tarifas o que nuestros huéspedes busquen otras opciones de alojamiento. Debido a que una gran parte de nuestros costos son fijos, en caso de que se actualicen los supuestos aquí descritos, es posible que no podamos reducir nuestros costos y gastos, teniendo como resultado que nuestros márgenes de ganancia se vean afectados. Es posible que el incremento de nuestras tarifas no pudiera compensar la depreciación del Peso, afectando la conversión de nuestros resultados en Dólares.

Según datos del INEGI, en 2020 y 2019, el crecimiento del producto interno bruto fue de -7% y 2% y la inflación fue del 3.15% y 2.83%, respectivamente.

***Los sucesos en otros países podrían afectar la economía mexicana, el valor de mercado de las Acciones o nuestra situación financiera y estado de resultados.***

El valor de mercado de los valores en México está influenciado por las condiciones económicas y de mercado de países desarrollados y en vías de desarrollo. A pesar de que las condiciones económicas en esos países pudieran variar significativamente de la situación económica en México, las condiciones económicas adversas podrían expandirse a nivel regional o la reacción de los inversionistas a los sucesos en esos países podría afectar de manera negativa el valor de mercado de los valores listados en la BMV. Por ejemplo, en años recientes tanto los valores de renta fija como los de renta variable han sufrido caídas importantes como resultado de sucesos en otros países y mercados.

Asimismo, en años recientes, las condiciones económicas en México han estado ligadas a las condiciones económicas de Estados Unidos, China y Europa, derivado del comercio internacional y de la celebración de tratados de libre comercio y otros convenios similares celebrados entre México, Estados Unidos, la Unión Europea y China, que han tenido como resultado un incremento en la actividad económica de estas regiones.

Los efectos del voto del Brexit y las percepciones del impacto por la salida del Reino Unido de la Unión Europea pudieran afectar de manera adversa las actividades comerciales y económicas, así como las condiciones de los mercados del Reino Unido, la zona Euro y el resto del mundo y podrían contribuir a una inestabilidad financiera mundial y tener como resultado afectaciones en mercados de valores y en diversas divisas, así como en el Peso. Adicionalmente, Brexit puede tener como resultado inestabilidad política, legal y económica en la Unión Europea.

La economía mexicana todavía se encuentra altamente influenciada por las economías de Estados Unidos y Europa. En virtud de lo anterior, si las condiciones económicas en Estados Unidos, Europa y China son negativas o tienen un crecimiento menor, podrían surgir afectaciones a la economía mexicana. Estos sucesos podrían afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera y estado de resultados.

Han existido tensiones regionales, políticas y sociales en México en varias ocasiones. La situación política y social en México podría afectar la economía mexicana, lo cual pudiera tener como resultado que surjan afectaciones negativas a nuestras operaciones, situación financiera y liquidez.

Las nuevas políticas y decisiones del gobierno podrían afectar las operaciones de la Emisora, debido a la inestabilidad económica y la volatilidad en la toma de decisiones sobre grandes proyectos de infraestructura con grandes inversiones de capital como la cancelación del NAICM, Reforma Energética, etc.

El 11 de marzo de 2020 la OMS declaró pandemia mundial por el coronavirus, esta situación no solo afectó a la salud de miles de personas sino a toda la economía mundial. En el caso de México se registró una de las depreciaciones más fuertes del peso de los últimos años y una recesión económica, incluyendo un alto número de personas contagiadas y el cierre de la actividad económica. Muchos países como USA cerraron fronteras con Europa y países con alto índice de contagio, se impulsó la medida de quedarse en cuarentena y por ende todos estos factores repercutieron directamente a la industria hotelera, ya que en esta industria no existen sustitutos. Al estar la mayoría de los países en cuarentena el turismo decreció en gran medida. RLH tiene uno de sus activos operativos en Madrid, el hotel Villa Magna. España y en lo particular la capital, Madrid es uno de los países con mayor índice de contagios y muertes en el mundo por coronavirus lo que impulsó al gobierno a tomar medidas más estrictas y cerrar toda la industria de hotelería y hostelería de la ciudad, cerrando por ende el Villa Magna.

***Estamos sujetos a reformas en materia fiscal que podrían afectar nuestro negocio, situación financiera y operaciones.***

Las reformas a las leyes en materia fiscal o a las tasas impositivas en México podrían incrementar de manera considerable nuestros costos operativos. No podemos predecir los tiempos o posibles efectos de estas reformas. Cualquier consecuencia adversa o impredecible en materia fiscal respecto de nuestro negocio, pudiera impactar nuestra situación financiera y estado de resultados.

Con efectos a partir del 1 de enero de 2014, se implementó en México una reforma fiscal integral cuyo objetivo fue el de incrementar la recaudación fiscal. Las personas físicas y morales se vieron afectadas en virtud de dicha reforma puesto que es posible que se incrementen los costos de producción y que se reduzca el poder adquisitivo y la demanda de productos. Entre otras reformas, el Impuesto al Valor Agregado subió de 11% a 16% en zonas fronterizas, el impuesto sobre la renta se incrementó para aquellas personas físicas con salarios mayores a \$750,000 anuales, la retención de impuestos sobre dividendos y ganancias de capital por la venta de acciones colocadas en mercados reconocidos de y a mexicanos y extranjeros se estableció en 10% y el impuesto especial a tasa única y el impuesto a los depósitos en efectivo fueron eliminados. Estas reformas pudieran afectar de manera negativa nuestra posición financiera. No podemos anticipar las afectaciones indirectas que tendrá esta reforma ni las directas e indirectas que tendrán reformas posteriores a nuestra compañía. La creación de nuevos impuestos o el incremento de impuestos relacionados con la industria hotelera podrían tener un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera y resultados de la operación.

***La instauración de controles cambiarios y ciertas restricciones podrían afectar nuestra capacidad para repartir dividendos.***

Los dividendos que podríamos pagar a nuestros accionistas estarán denominados en Pesos. Cualquier variación en el tipo de cambio entre el Peso y el Dólar u otras divisas podrían afectar aquellas cantidades a las que tuvieran derecho a recibir nuestros accionistas en Dólares o en otras divisas. Asimismo, las cantidades que paguemos en Pesos pudieran no ser convertibles a Dólares u otras divisas. A pesar de que actualmente el gobierno mexicano no restringe, y durante muchos años no ha restringido, la capacidad para convertir Pesos a Dólares o a otras divisas, dicho gobierno ha impuesto restricciones en el pasado y pudiera instaurar restricciones en el futuro. Variaciones futuras en el tipo de cambio y los efectos de cualquier control cambiario impuesto por el gobierno mexicano podrían tener como resultado afectaciones en la economía nacional que no podemos predecir.

***El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana***

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. En virtud de lo anterior, las acciones y políticas establecidas por el gobierno mexicano en relación con la economía u otros factores pudieran afectar de manera negativa al sector privado y a la Compañía, y pudieran afectar las condiciones de mercado, los precios y los retornos de los valores mexicanos. En ocasiones, el Gobierno Federal ha implementado cambios en sus políticas y regulaciones y podría continuar haciéndolo en el futuro. Aquellas acciones que buscan controlar la inflación y otras regulaciones y políticas han involucrado incrementos en las tasas de interés, modificaciones a las políticas tributarias, controles de precios, devaluaciones monetarias, controles de capital y límites de importaciones. Particularmente, la regulación laboral y la tributaria han sufrido cambios en el pasado. No podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá sus políticas actuales en materia política, social o económica o en otras materias o que los cambios antes descritos no puedan tener como resultado un efecto material adverso en nuestra situación financiera.

No podemos asegurar que los cambios en la legislación federal mexicana y en las regulaciones aplicables al sector hotelero no pudieran afectar nuestro negocio, estado de resultados, situación financiera, objetivos o el precio de nuestras acciones.

Adicionalmente, el Gobierno Federal tiene la facultad de expropiar bienes bajo-ciertos supuestos considerados de utilidad pública. Aún y cuando el Gobierno Federal tiene la obligación de indemnizar al propietario de los bienes expropiados, dichas indemnizaciones podrían ser menores a las del valor de mercado de los activos correspondientes. Si cualquiera de nuestros activos llegara a ser expropiado, existe la posibilidad de que perdamos todo o parte de nuestra inversión en el activo correspondiente, lo que podría afectar nuestra situación financiera de manera significativa adversa.

***México ha experimentado periodos de altos índices delictivos y dichas actividades podrían afectar nuestro negocio, estado de resultados y situación financiera.***

Recientemente, México ha experimentado periodos de índices delictivos altos debido, en gran medida, al crimen organizado. Las actividades criminales y vandalismo en México han representado retos importantes en materia de seguridad para los comerciantes mexicanos durante los últimos años. La violencia asociada con dichas actividades pudiera afectar de manera negativa la industria en la Ciudad de México y otros mercados en los que participe la Emisora, afectando también nuestro negocio, estado de resultados y situación financiera.

***Los cambios en el valor relativo del Peso frente al Dólar y al Euro podrían tener un efecto adverso significativo en la Compañía.***

Actualmente, el tipo de cambio del Peso frente al Dólar y el Euro se determina con base en su libre fluctuación en el mercado de conformidad con la política establecida por el Banco de México. No hay garantía de que el Banco de México mantendrá su política cambiaria actual o de que no adoptará una política monetaria distinta que a su vez pueda afectar al tipo de cambio del Peso frente al Dólar y el Euro. Cualquier cambio en la política monetaria, en el régimen cambiario o en el tipo de cambio en sí mismo, como resultado de condiciones de mercado que se encuentren fuera del control de la Compañía, podría tener un efecto significativo en el negocio, la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía.

Una parte significativa de los ingresos son denominadas en o están ligadas al valor del Dólar y el Euro. Como resultado, cuando el Peso se deprecia frente al Dólar y el Euro, un mismo nivel de ventas en Dólares y/o Euros en un periodo anterior resultaría en ingresos más altos al expresarse en Pesos en el periodo más reciente. En cambio, cuando el Peso se aprecia contra el Dólar y/o Euro, un mismo nivel de ventas en Dólares y/o Euro en un periodo anterior resultaría en menores ingresos al expresarse en Pesos en el periodo más reciente. Adicionalmente, debido a que una parte del costo de bienes vendidos, incluyendo costos laborales, y otros gastos operativos son facturados en Pesos y no se ven afectados directamente por el valor relativo del Peso frente al Dólar, la apreciación o depreciación del Peso en relación con el Dólar puede tener un efecto sobre los márgenes operativos. Esto se debe a que el monto acumulado de las ventas consolidadas denominadas en o ligadas al Dólar de la Compañía, excede al monto acumulado del costo de venta y otros gastos operativos denominados en o ligados al Dólar.

***Tasas de interés altas en México podrían incrementar nuestros costos financieros.***

El promedio anual de las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería y la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio han ido en aumento en los últimos años. Es posible que el Banco de México continúe su política monetaria en este sentido en el mediano plazo. Una decisión del Banco de México en aumentar las tasas de interés podría ocasionar que sea más difícil y costoso para la Compañía la obtención de créditos o el refinanciamiento de su deuda existente. Lo anterior podría afectar de manera adversa el potencial de crecimiento económico de la Compañía y podría afectar de manera adversa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía, así como en el precio de mercado de sus Acciones.

Aunque esta había sido la tendencia de los últimos años, en el 2020 se registro una disminución de las tasas de interés, para impulsar la economía, como sucedió en Estados Unidos debido al coronavirus. Este hecho, por un lado, afectaría positivamente a la compañía permitiéndole una obtención más fácil de crédito o financiamiento. Pero a su vez un costo en sus instrumentos financieros, como son los derivados.

#### **Riesgos relacionados con nuestras Acciones**

***La baja liquidez y la volatilidad alta del mercado mexicano podrían causar fluctuaciones en los precios de nuestras Acciones y en los volúmenes de comercio, lo cual podría limitar la capacidad de nuestros inversionistas de vender sus acciones a los precios deseados en los tiempos deseados.***

El invertir en valores mexicanos tal como nuestras Acciones implica un nivel de riesgo mayor al de las inversiones en valores en países con ambientes políticos y económicos más estables y dichas inversiones se consideran de naturaleza especulativa. Estas inversiones están sujetas a ciertos riesgos económicos y políticos tales como: (i) cambios en el ambiente regulatorio, fiscal, económico y político que pudiera afectar la capacidad de los inversionistas de recibir pagos, totales o parciales, respecto de sus inversiones, y (ii) restricciones a la inversión extranjera y a la repatriación de capital. Asimismo, los volúmenes de operación de valores emitidos por compañías constituidas en o que operan en economías emergentes, tienden a ser menores a los volúmenes de operación de valores emitidos por compañías constituidas en o que operan en economías desarrolladas.

A pesar de que nuestras Acciones se encuentran listadas en la BMV, es posible que no se desarrolle un mercado secundario activo o, que, en caso de desarrollarse, no se mantenga. A pesar de que la BMV es una de las bolsas de valores más grandes de Latinoamérica, el mercado de valores mexicanos sigue siendo relativamente pequeño, menos líquido, más concentrado, con menos inversionistas institucionales y con mayor volatilidad que los mercados de valores internacionales principales, tales como los mercados de valores de Estados Unidos y Europa. A pesar de que el público inversionista participa en la BMV, una parte importante de las operaciones en la BMV se realiza por grandes inversionistas institucionales.

Asimismo, de conformidad con las disposiciones emitidas por la CNBV y el reglamento de la BMV, la BMV cuenta con un sistema que puede suspender ciertos valores si existe volatilidad en sus precios o volumen o si la demanda y oferta de los valores no es consistente con el desempeño histórico y no puede ser explicada mediante información públicamente disponible a través de los sistemas de la BMV.

Estas características de mercado pueden limitar sustancialmente la capacidad de nuestros accionistas para vender las Acciones al precio que deseen o al momento que lo deseen, lo que pudiera afectar de manera negativa el precio de mercado y la liquidez de las Acciones.

Es posible que no exista mucha liquidez y mercado para las Acciones de la Emisora. En virtud de lo anterior, podrían existir dificultades para que los accionistas de la Emisora enajenen sus acciones. La capacidad de los Accionistas de vender sus Acciones podría verse limitada por las características de cotización de las Acciones. Actualmente, las Acciones de la Compañía están colocadas entre un número reducido de inversionistas, lo cual tiene como consecuencia que el volumen de cotización de las mismas sea muy bajo. Derivado de lo anterior el mercado para las Acciones es muy limitado y la capacidad de los Accionistas para vender sus acciones, ya sea del todo o a los precios o en las fechas que desean, podría verse limitada sustancialmente. La Compañía no puede garantizar que exista en un futuro un mercado líquido y bursátil de las Acciones o que el mismo se desarrolle de manera que ofrezca a los Accionistas una liquidez adecuada.

***El precio de mercado de nuestras Acciones podría variar significativamente y los inversionistas podrían perder parte o toda su inversión.***

La volatilidad en el precio de mercado de nuestras acciones podría evitar que los inversionistas vendan sus acciones a un precio igual o mayor al que pagaron por dichas acciones. El precio de mercado y liquidez de mercado de las Acciones podrían ser afectados por diversos factores, algunos de los cuales no están bajo nuestro control, y que podrían no estar directamente relacionados con nuestro desempeño operativo. Dichos factores podrían ser, entre otros:

- volatilidad significativa en el precio de mercado y volumen de intercambio de valores de empresas de nuestro sector, en el entendido que dichos factores no estarían necesariamente relacionados con el desempeño operativo de dichas empresas;
- percepción de los inversionistas de nuestras perspectivas y de las perspectivas de nuestro sector;
- diferencias potenciales entre nuestros resultados financieros y operativos y aquellos esperados por los inversionistas;
- cambios en las ganancias o variaciones en nuestros resultados operativos;
- desempeño operativo de empresas comparables con la nuestra;
- acciones de nuestros accionistas controladores indirectos en relación con las transferencias de las acciones de su propiedad o las perspectivas de que dichas acciones pudieran ocurrir;

- contrataciones o salidas de personal administrativo clave;
- anuncios por parte de nosotros o de nuestros competidores respecto de adquisiciones, ventas, alianzas estratégicas, asociaciones o compromisos de capital;
- nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de leyes y reglamentos, incluyendo de carácter fiscal, aplicables a nuestra industria o a la tenencia o transmisión de nuestras Acciones;
- patrones económicos generales en las economías o mercados financieros de México o el extranjero, incluyendo aquellos que sean resultado de guerras, actos terroristas o respuestas a dichos sucesos; y
- condiciones políticas o sucesos en México y Estados Unidos.

Asimismo, la BMV podría suspender la cotización de nuestras Acciones si su precio (calculado como porcentaje del precio inicial de oferta) varía sobre ciertos niveles o si ciertos requisitos mínimos señalados en la LMV o en la Circular Única de Emisoras no se cumplen, incluyendo niveles mínimos de accionistas y obligaciones de entrega de información, entre otros. En virtud de lo anterior, la capacidad de nuestros accionistas de vender sus acciones al precio deseado (o incluso su capacidad de venta) podría verse afectada.

***La propiedad y capacidad para enajenar nuestras Acciones se encuentran sujetas a ciertas restricciones contenidas en nuestros estatutos sociales y en la ley mexicana.***

La propiedad y capacidad para enajenar nuestras Acciones se encuentran sujetas a ciertas restricciones contenidas en la LMV, en la Circular Única de Emisoras, en otras regulaciones bursátiles y en nuestros estatutos sociales.

Asimismo, de conformidad con nuestros estatutos sociales, cualquier y toda adquisición de acciones representativas de nuestro capital social, de cualquier naturaleza y como quiera que se denomine, que se pretenda realizar conforme a cualquier título o medio, ya sea en un acto o en una sucesión de actos, sin límite de tiempo entre sí, incluyendo para estos efectos fusiones, consolidaciones u otras transacciones similares, directas o indirectas, por una o más personas, personas relacionadas, grupo de personas, grupo empresarial o consorcio, requerirá para su validez el acuerdo favorable, previo y por escrito, del Consejo de Administración de la Sociedad, cada vez que el número de acciones que se pretenda adquirir, sumado a las acciones que integren su tenencia accionaria previa, directa o indirecta por cualquier medio, dé como resultado un número igual o mayor al 10% de nuestro capital social. De igual forma, de conformidad con la mencionada cláusula de nuestros estatutos sociales, cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquiera de nuestras acciones, de cualquier naturaleza y como quiera que se denomine, que se pretenda realizar conforme a cualquier título o medio, ya sea en un acto o en una sucesión de actos, sin límite de tiempo entre sí, incluyendo para estos efectos fusiones, consolidaciones u otras transacciones similares, directas o indirectas, independientemente del porcentaje del capital social en circulación que dicha adquisición o intento de adquisición represente, por cualquiera de nuestros competidores, por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad.

También se requerirá aprobación de nuestro Consejo de Administración para la celebración de convenios orales o escritos, independientemente de su denominación, que tengan como consecuencia la creación o adopción de mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen (i) un cambio en el control de la Emisora, (ii) la adquisición de una participación del 20% en el capital social de la Compañía, o (iii) una influencia significativa en la Compañía.

Si se llegaren a realizar adquisiciones de acciones o celebrar acuerdos de voto restringidos en términos de los estatutos de la Emisora, sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración (así como, en su caso, la realización de la oferta pública de compra de que se trate), las acciones materia de dichas adquisiciones o del acuerdo de voto no otorgarán al adquirente derechos de ninguna clase (incluyendo, sin limitación, derechos económicos, el derecho de votar las acciones adquiridas, el derecho a solicitar se convoque a asamblea de accionistas y cualesquiera otros derechos que deriven de la titularidad de las acciones que no tengan contenido o no sean de naturaleza patrimonial).

Ver la sección "Nuestros estatutos sociales y otros convenios". Las disposiciones antes mencionadas podrían tener como resultado que la inversión en nuestras Acciones no sea tan atractiva. Asimismo, dichas disposiciones podrían hacer más difícil el pago de primas sobre el valor de mercado de las acciones a nuestros accionistas.

***El pago y monto de dividendos están sujetos a la determinación de nuestros accionistas.***

El pago de dividendos y el monto de estos están sujetos a la recomendación de nuestro consejo de administración y a la aprobación de la asamblea de accionistas y los accionistas actuales de la Emisora podrán tener una influencia significativa sobre la determinación del reparto de dividendos.



Como resultado, podría haber años en que no se distribuyan dividendos y otros años en que se distribuya una porción sustancial de nuestras utilidades. En este último caso, nuestro potencial de crecimiento se vería limitado. Las distribuciones de dividendos dependerán de distintos factores, incluyendo nuestros resultados de operación, situación financiera, necesidades de flujo de efectivo, estrategia de negocios, la capacidad de nuestras subsidiarias para generar ingresos, implicaciones fiscales y obligaciones contractuales que podrían limitar nuestra capacidad de pagar dividendos y otros factores que nuestro consejo de administración y nuestros accionistas podrían tomar en consideración. De conformidad con la legislación mexicana, sólo podemos distribuir dividendos respecto de utilidades arrojadas conforme a estados financieros que hayan sido aprobados por los accionistas, siempre que las pérdidas de ejercicios fiscales anteriores hayan sido absorbidas, el pago aplicable haya sido aprobado por nuestros accionistas y la reserva legal haya sido constituida. Los accionistas podrían no aprobar el monto de dividendos recomendados por nuestro Consejo de Administración.

***Los dividendos y otras distribuciones a nuestros accionistas serán realizados en Pesos.***

Repartiremos dividendos a nuestros accionistas en Pesos. Asimismo, nuestras acciones están listadas en la BMV, la cual usa el Peso como moneda oficial. Las operaciones con valores listados en la BMV incluyendo compraventas de acciones, deben liquidarse en Pesos, después de que haya ocurrido el cruce. Cualquier variación significativa en el tipo de cambio entre Pesos y Dólares o cualquier otra divisa, pudiera afectar de manera negativa los montos equivalentes en Dólares o en otras divisas recibidas en virtud de la conversión como contraprestación por la venta de las acciones o dividendos distribuidos en Pesos. Asimismo, las cantidades que paguemos en Pesos o que deriven de las ventas de nuestras acciones en Pesos, pudieran no ser convertibles a Dólares o a otras divisas. A pesar de que el gobierno mexicano actualmente no restringe la capacidad de los mexicanos o extranjeros (personas físicas o morales) para convertir Pesos a Dólares o a otras divisas, es posible que implemente medidas restrictivas para controlar los tipos de cambio. No podemos predecir el efecto que pudieran tener las variaciones en los tipos de cambio o las restricciones cambiarias impuestas por el gobierno mexicano.

***Si emitimos valores adicionales en el futuro, su participación accionaria podría ser diluida, y los precios de mercado de nuestros valores podría disminuir.***

Podremos emitir acciones adicionales para financiar adquisiciones o desarrollo de nuevos proyectos o para otros propósitos corporativos en general. Cualquiera de dichas emisiones o ventas podría resultar en la dilución de su participación accionaria o la percepción de cualquiera de dichas emisiones o ventas podría tener un impacto negativo en el precio de mercado de nuestras Acciones.

De conformidad con la legislación mexicana, si emitimos nuevas acciones a cambio de efectivo como parte de un aumento de capital, de una manera que no sea mediante oferta pública, estamos obligados a otorgar a nuestros accionistas el derecho de preferencia para adquirir un número suficiente de acciones para mantener su porcentaje de participación accionaria.

***Ofertas futuras de valores con un nivel de prelación superior a la de nuestras acciones, podría limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y podría afectar negativamente el precio de mercado o diluir el valor de nuestras acciones.***

Si decidimos emitir valores adicionales en el futuro con un nivel de prelación superior al de nuestras acciones o de cualquier otra manera incurrimos en deuda, es posible que dichos valores adicionales o deuda estén regidos por un prospecto u otro instrumento que contenga cláusulas que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de nuestras acciones. Asimismo, cualesquiera valores convertibles o negociables que emitamos en el futuro pudieran tener derechos, preferencias o privilegios, incluyendo aquellos en relación con las distribuciones, más favorables que aquellas de nuestras acciones, lo que pudiera tener como resultado una dilución de los tenedores de nuestras acciones. Debido a que la decisión de emitir valores mediante una oferta futura o de cualquier otra forma incurrir en deuda dependerá de las condiciones de mercado y de otros factores ajenos a nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, tiempo o naturaleza de nuestras ofertas futuras o financiamientos, los cuales podrán reducir el valor de mercado de nuestras acciones.

***De conformidad con la LMV, nuestros estatutos sociales restringen la capacidad de accionistas que no sean mexicanos de invocar la protección de sus gobiernos en relación con sus derechos como accionistas.***

De conformidad con las disposiciones aplicables, nuestros estatutos sociales establecen que aquellos accionistas que no sean mexicanos deberán ser considerados como mexicanos respecto de las acciones de la Emisora que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, autorizaciones, participaciones o intereses de que sea titular la Compañía, así como los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la Compañía con autoridades mexicanas. De conformidad con lo anterior, se entiende que cualquier accionista que no sea mexicano ha renunciado a su derecho de invocar la protección de su gobierno para interponer demandas por la vía diplomática en contra del gobierno de México respecto de sus derechos como accionista. Sin embargo, no se considerará que dicho accionista ha renunciado a cualquier otro derecho. En caso de invocar la protección del gobierno extranjero, el accionista podría perder sus acciones a favor del gobierno de México.

***Cualquier incumplimiento de nuestra parte respecto de obligaciones de listado señaladas por la BMV podría resultar en la suspensión de dicho listado y, en ciertos casos, la cancelación de la cotización de nuestras acciones.***

Debido a que somos una compañía con acciones listadas en la BMV, debemos cumplir con ciertos requisitos con la finalidad de mantener dicho listado.

No podemos asegurar que cumpliremos con todos los requisitos de listado de la BMV en el futuro y no podemos asegurar que nuestras acciones permanecerán listadas en la BMV. Cualquier incumplimiento de nuestra parte respecto de dichas obligaciones de listado podrá tener como resultado la suspensión o la terminación del registro de nuestras acciones y su cotización en la BMV.

Asimismo, de conformidad con la LMV, el registro de nuestras acciones en el RNV podría ser cancelado por la CNBV en caso de infracciones graves o reiteradas de la LMV. En dichos casos o en caso de cancelación del listado de nuestras acciones en la BMV, estaríamos obligados a realizar una oferta pública de adquisición de nuestras acciones dentro de un plazo máximo de 180 días (a petición de la CNBV) de conformidad con el Artículo 21 de la LMV.

***La protección que se ofrece a los accionistas minoritarios en México es distinta a la que se ofrece en otros países.***

De conformidad con las leyes mexicanas, la protección que se otorga a los accionistas minoritarios y las responsabilidades de los funcionarios y consejeros, son diferentes de aquellas que se otorgan en otras jurisdicciones. A pesar de que las leyes mexicanas han sido modificadas para reducir el porcentaje necesario para que los accionistas puedan iniciar reclamaciones, así como para imponer deberes de diligencia y lealtad a los consejeros, el régimen jurídico mexicano, en lo que concierne a las responsabilidades de los consejeros, es diferente al de otros países y, por otro lado, no han sido objeto de una extensa interpretación judicial. Asimismo, los criterios que se aplican en otros países para verificar la independencia de los consejeros independientes son diferentes de los criterios aplicables conforme a la LMV. Por otro lado, en México los procedimientos para la presentación de demandas colectivas no tienen el mismo nivel de desarrollo que en otros países. Asimismo, los requisitos procesales para iniciar acciones de cualquier naturaleza pueden ser diferentes. Como consecuencia, es posible que sea más difícil para nuestros accionistas minoritarios exigir sus derechos en nuestra contra o en contra de nuestros consejeros o funcionarios, de lo que sería para los accionistas de sociedades públicas en otros países.

***La ejecución de sentencias de responsabilidad civil en contra de los consejeros, directivos relevantes y accionistas controladores de la Compañía puede resultar difícil.***

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida conforme a las leyes de México con domicilio en la Ciudad de México y la mayoría de nuestros consejeros, directivos relevantes y accionistas controladores residen en México. Además, la mayor parte de nuestros activos y todos o la mayor parte de los activos de nuestros consejeros, directivos relevantes y accionistas controladores están ubicados en México.

En consecuencia, a los inversionistas extranjeros les podría resultar difícil emplazar a juicio a dichas personas u obtener la ejecución de sentencias en contra de las mismas en cualquier otra jurisdicción fuera de México, incluyendo cualesquiera de las sentencias dictadas en juicio para exigir la responsabilidad civil de dichas personas al amparo de las leyes en materia de valores de esos países. Existe duda en cuanto a si dichas personas pueden ser declaradas responsables en México con fundamento en las leyes federales de valores de los Estados Unidos, ya sea mediante juicios promovidos en México o procedimientos de ejecución de sentencias dictadas por tribunales de los Estados Unidos.

**Riesgos relacionados con Tecnología**

***Ataques Cibernéticos***

RLH Properties cuenta con un departamento de tecnología de la información, el cual es responsable de definir, implementar, mantener y actualizar la red, sistemas, plataformas y controles de seguridad.

El equipo de tecnología de la información de la Emisora considera que la probabilidad de un ataque cibernético existe, pero que, esta ha disminuido con respecto al ejercicio anterior, dado que se ha trabajado en la implementación de medidas de seguridad más robustas que disminuyan el riesgo de intrusiones o violaciones.

No obstante, lo anterior, de materializarse un ataque cibernético, este podría tener un efecto adverso sobre nuestras operaciones.

---

## Otros Valores:

Otros valores

Las acciones representativas del capital social de la Emisora se encuentran inscritas en el RNV y listadas en la BMV. Debido a que nuestras acciones se encuentran listadas en la BMV y registradas en el RNV, estamos obligados a proporcionar a la CNBV y a la BMV estados financieros

trimestrales y estados financieros anuales dictaminados, así como diversos reportes periódicos. Los principales reportes que tenemos que entregar son los siguientes:

- un reporte anual preparado de conformidad con la Circular Única de Emisoras, a más tardar el 30 de abril de cada año;
- reportes trimestrales, dentro de los 20 días hábiles posteriores a la conclusión de cada trimestre calendario y dentro de los 40 días hábiles posteriores al cierre del mes de diciembre; y
- reportes sobre eventos relevantes en forma oportuna después de que hayan ocurrido.

Asimismo, deberemos informar cualquier acto, evento o circunstancia del que tengamos conocimiento que pudiera afectar el precio de nuestros valores. De igual forma, en caso de que nuestros valores sufran movimientos inusitados en su precio, la BMV podrá solicitar que informemos al público sobre las causas de la volatilidad o, si no tenemos conocimiento de las causas, que hagamos una declaración en ese sentido. Por otro lado, la BMV podría solicitarnos que revelemos información adicional cuando considere que la información revelada sea insuficiente o que aclaremos la información cuando sea necesario. La BMV podrá solicitarnos que confirmemos o neguemos cualquier evento relevante que haya sido revelado al público por terceros cuando considere que el evento relevante puede afectar o influir en el precio de nuestros valores.

A la fecha de este Reporte Anual, la Emisora ha cumplido en tiempo y forma con la entrega de toda la información relevante, información periódica y documentación que se requiere conforme a la legislación de valores aplicable en México.

A continuación, se presenta un resumen de las reglas generales aplicables a la Emisora en materia de autorizaciones de adquisiciones y ventas de activos:

- a. si la operación representa 20% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse mediante asamblea general ordinaria de accionistas;
- b. si la operación es inusual, no recurrente o representa 5% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse por el Consejo de Administración de la Emisora, con la previa opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias;
- c. si la operación representa (1) 10% o más de los activos y 10% o más de las ventas consolidadas de la Emisora, o (2) 25% de las ventas consolidadas de la Emisora, la operación calificaría como una "reestructuración societaria". Las "reestructuraciones societarias" deberán ser aprobadas por la asamblea general de accionistas o por el Consejo de Administración de la Emisora, según corresponda o se estime conveniente. Para la aprobación de reestructuraciones societarias, se deberán observar las disposiciones aplicables a las mismas contenidas en la LMV y la Circular Única de Emisoras; y
- d. en cuanto a: la venta de (i) cualquier activo hotelero del que se propietario la Sociedad (directa o indirectamente a través de sus subsidiarias o afiliadas), o (ii) las acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o similares respecto de las subsidiarias, afiliadas y/o vehículos a través de los cuales la Sociedad sea propietaria de activos hoteleros, cuando dichas ventas se realicen por debajo del monto del avalúo (a) realizado para llevar a cabo la oferta pública inicial de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, o (b) al cual fueron adquiridos originalmente el o los activos de que se trate, los estatutos sociales de la Emisora requieren, en asamblea general extraordinaria el voto favorable de, por lo menos, el 75% de los accionistas.

---

## Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

---

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro

Durante el 2020 no se dieron cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

---

## Destino de los fondos, en su caso:

---

**Destino de los fondos**

El destino de los fondos, que se visualiza en los cambios en el capital contable al 31 de diciembre de 2020 comparado con el 2019, se debe principalmente a la venta de 8.700.900 acciones de la subsidiaria Nilaya Properties, S. L. (anteriormente Winfeel Invest, S. L.U.) por un importe de €30,210 miles de Euros, equivalente a \$725,4464 miles de pesos. La venta de estas acciones fue realizada al segundo accionista de Nilaya Properties, S. L. por lo que a partir de dicha fecha la Entidad mantiene indirectamente el 60% de las acciones del Hotel Villa Magna. Esta decisión fue tomada por la administración como medida, para afrontar la crisis mundial generada por el COVID-19.

El destino de los fondos, reflejado en nuestros cambios de capital contable al 31 de diciembre de 2019 comparado al 31 de diciembre de 2018, es principalmente atribuido al un aumento de capital social de Winfeel Invest, S.L. (ahora Nilaya Properties, S.L.) por un importe de €20,000 miles de euros, equivalente a \$437,640 miles de pesos, el cual incluye una prima de emisión de €15,000 miles de euros (equivalente a \$328,230 miles de pesos). Dicha ampliación de capital fue suscrita por un nuevo accionista y reconocida en la participación no controladora, por lo que a partir de esa fecha RLH mantiene indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna.

---

**Documentos de carácter público:****Documentos de carácter público**

Este Reporte Anual y otra información de RLH Properties podrá ser consultada en la BMV, en sus oficinas o en su página de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de Internet de la CNBV: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y de la Emisora: [www.rlhproperties.com.mx](http://www.rlhproperties.com.mx).

Copias de este Reporte Anual, se encuentran a disposición de los inversionistas en Relación con Inversionistas de RLH Properties, en la siguiente dirección: Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, atención: Diego Laresgoiti Matute, teléfono: +52 55 14500800, correos electrónicos: [dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx](mailto:dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx); La versión electrónica del presente Reporte podrá ser consultada en cualquiera de las siguientes páginas de internet: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.rlhproperties.com.mx](http://www.rlhproperties.com.mx).

---

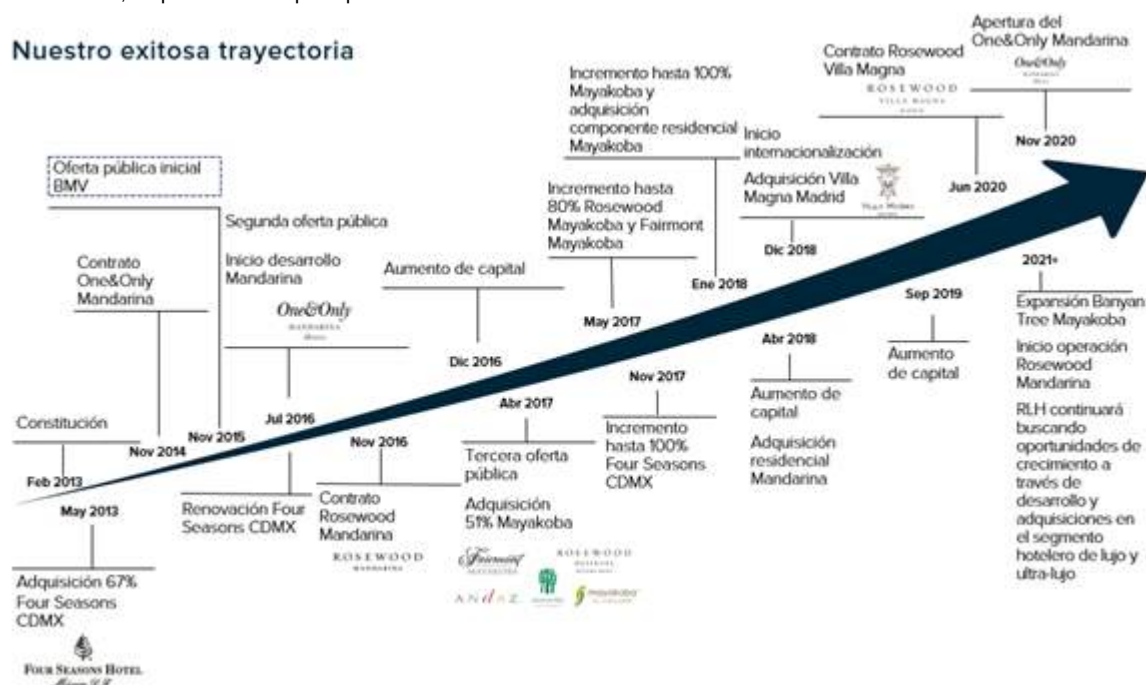
## [417000-N] La emisora

### Historia y desarrollo de la emisora:

#### Historia y desarrollo de la Emisora

RLH Properties, S.A.B. de C.V. se constituyó conforme a las leyes de México el 28 de febrero de 2013 en la Ciudad de México. Su folio mercantil en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México es el número 489198-1 y su registro federal de contribuyentes es SDC130228AA3. Las oficinas principales de la Emisora se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México y su número telefónico es +52 55 14500800. El nombre comercial de la Emisora es "RLH Properties" y su duración es indefinida.

A continuación, se presentan los principales hitos en la historia de la Emisora:



### Descripción del negocio:

#### Descripción del negocio

Al 31 de diciembre de 2020, RLH cuenta con 11 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo que totalizan aprox. 1,498 cuartos hoteleros (1,371 en operación y aprox. 127 en desarrollo), aprox. 235 residencias full ownership y 192 unidades fraccionales ambas con marcas hoteleras asociadas, y 1 campo de golf con 18 hoyos:

El Hotel Four Seasons de la Ciudad de México es un hotel de lujo con 240 habitaciones, de las cuales 40 son suites, ubicado en la Ciudad de México sobre la avenida Paseo de la Reforma. El Hotel Four Seasons cuenta con amenidades que incluyen dos restaurantes y un bar, gimnasio, spa, alberca exterior, jacuzzi exterior, centro de convenciones, centro de negocios y una pastelería.

El Hotel Villa Magna Madrid es un hotel de lujo con un total de 150 habitaciones, de las cuales 38 son suites. Está ubicado en Paseo de la Castellana, en Madrid España. Cuenta con un spa, un Jacuzzi, cuarto de vapor, sauna y regaderas, además de contar con un gimnasio. Por otro lado, ofrece exclusivas experiencias gastronómicas que sus restaurantes pueden ofrecer. Villa Magna cuenta con un abanico de instalaciones y servicios de excelente calidad para alojar diferentes tipos de eventos como reuniones, conferencias y recepciones en una atmósfera elegante y distinguida. Dentro de estas instalaciones se encuentran elegantes salones, las terrazas del hotel y El Jardín de los Espejos. Actualmente se encuentra cerrado debido al COVID-19, y en etapa de remodelación.

#### *Renovación y Reposicionamiento del hotel Villa Magna como Rosewood Villamagna*

La renovación del hotel Villamagna y su adaptación a los estándares de la marca Rosewood es un proyecto que incluye el diseño y construcción integral de sus áreas públicas y sus 152 habitaciones.

El diseño arquitectónico de exteriores y el paisajismo realzarán la experiencia de llegada al hotel y el disfrute de sus jardines y el diseño de interiores transformará la experiencia dentro del hotel desde la recepción hasta los cuartos. Esperamos que los trabajos de construcción comiencen a mediados de marzo del 2021, para cuando se estima obtener la licencia urbanística de construcción.

La nueva oferta gastronómica de Rosewood Villamagna se ha diseñado eligiendo diferentes conceptos de comida y bebida en sus distintos centros de consumo que harán del hotel uno de los lugares preferidos para disfrutar en Madrid.

El restaurante del antiguo hotel, la zona de lounge y Magnum Bar han sido demolidos y están a la espera del proyecto ejecutivo y licencia para comenzar su construcción.

Se han comenzado las obras de demolición y rehabilitación interior de la entrada al hotel, pasillos y lobby de ascensores.

Se renovarán completamente todas las llaves del hotel, adaptándolas a los altos estándares de la marca Rosewood, incluyendo las suites Royal y Real situadas en la novena planta del hotel, desde donde se podrá disfrutar del cielo de Madrid en salones de doble altura.

Se han terminado las obras de demolición de las habitaciones de la octava planta.

A finales de agosto del 2020 se hizo la primera revisión de las habitaciones muestra y se espera realizar la segunda y definitiva en la segunda mitad de noviembre.

El Hotel Fairmont Mayakoba es un hotel de lujo con 401 habitaciones, ubicado en la Riviera Maya. El Hotel Fairmont Mayakoba cuenta con amenidades que incluyen restaurantes, bar, Café Mayo, gimnasio, spa, 2 albercas, jacuzzi exterior, salón de belleza, más de 2,461 M2 de espacio interior para reuniones y más de 1,858 M2 de espacio para eventos al aire libre. La Propiedad cuenta con 9 salones y tiene capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1,200 personas. Actualmente se encuentra en una etapa de remodelación.

#### *Renovación Integral del hotel Fairmont Mayakoba*

El hotel Fairmont Mayakoba abrió sus puertas en el año 2005. Durante estos 16 años el hotel ha operado sus 401 cuartos, sus cinco restaurantes, zona de reuniones, piscinas y Club de Playa con gran éxito.

En 2020 se tomó la decisión de contratar a la firma de diseño de Interiores Room 1804 para iniciar el proyecto de remodelación integral del hotel. Room 1804 lidera un grupo multidisciplinar de diseñadores, arquitectos e ingenieros para lograr la excelencia en esta renovación.

La renovación del hotel se acometerá en dos fases.

La primera fase, que se desarrollará principalmente durante el año 2021, contempla la renovación integral del Club de Playa (demolición del actual y construcción del nuevo Club de Playa Brisas), nuevo restaurante Rustic Grill en la playa, nuevo Nature Trail en el frente de playa, demolición y nueva ejecución del Motor Lobby, renovación del Lobby, renovación del Hix Bar y reconceptualización del restaurante El Puerto, que pasará a ser un Steak House. En relación a las habitaciones, se remodelarán las 8 beach area suite casitas y 16 beach area casitas, y en la zona de inland otras 138 Signature y Deluxe casitas y suite casitas.

La segunda fase, durante 2022, se llevará a cabo la remodelación del Spa, gimnasio, Cantina, Trattoria y el resto de las habitaciones del hotel, menos el edificio Bambú y las suites de frente de playa.

En este momento, ya se han comenzado los trabajos de ejecución de obras de logística y preparación. La construcción del Club de Playa provisional se ha iniciado también, para dar servicio a los huéspedes mientras se demuele y ejecuta el nuevo Club de Playa Brisas.

Fairmont cuenta con 54 Full Ownership de las cuales se han vendido 26 y 192 unidades fraccionales de las cuales se han vendido 111.

El Hotel Rosewood Mayakoba es un hotel de lujo con 129 habitaciones, ubicado en la Riviera Maya. El Hotel Rosewood Mayakoba cuenta con amenidades que incluyen restaurantes y un bar, gimnasio, spa, alberca exterior, jacuzzi exterior, y salones de reuniones (243 m2 de espacio interior y 423 m2 de espacio exterior), un salón privado y varias áreas al aire libre para grupos pequeños.

#### *Soft Renovation del hotel Rosewood Mayakoba*

En la renovación del hotel Rosewood Mayakoba intervinieron dos equipos de diseño diferentes.

Para el diseño del nuevo club de playa Aquí Me Quedo (AMQ), se contrataron los servicios de arquitectura y diseño de interiores de Zürcher Arquitectos, que lograron materializar de manera precisa la conceptualización de RLH y Rosewood.

El club de playa AMQ se construyó durante 2018.

La firma neoyorquina de diseño de interiores BxSM, con Caroline Messelman y Kota Bando a la cabeza, fueron los encargados del diseño de todas las 129 habitaciones del hotel. Habitaciones que se renovaron en dos fases, durante 2018 y 2019.

Rosewood cuenta con 33 Full Ownership de las cuales se han vendido 16.

El Hotel Banyan Tree Mayakoba es un hotel de lujo con 132 habitaciones, ubicado en la Riviera Maya. El Hotel Banyan Tree Mayakoba cuenta con amenidades que incluyen restaurantes y un bar, gimnasio, spa, alberca exterior, jacuzzi exterior, salón de yoga, boutique de joyería, y alrededor de 523 M2 de espacio para reuniones y eventos. La Propiedad cuenta con 4 salones y tiene capacidad para 200 personas.

#### *Ampliación Banyan Tree*

El proyecto de la Ampliación del hotel Banyan Tree Mayakoba constará de 41 suites adicionales al inventario actual del hotel. Todas se desarrollarán en la zona de playa, 34 con frente de playa y 7 de ellas sobre la laguna, con vistas al poniente. Además, se está llevando a cabo la ampliación y completa renovación del club de playa existente para duplicar su capacidad.

Para el proyecto de Ampliación se contrató un crédito con CaixaBank y Sabadell. La inversión aproximada para este proyecto es de 50 millones de dólares que abarca la ampliación y renovación del club de playa.

El club de playa se abrió al público el 24 de diciembre del 2020 y se estima que la obra de ampliación finalice en su totalidad en septiembre del 2021 con la entrega de las villas sobre la laguna.

El Hotel Andaz Mayakoba es un hotel de lujo con 214 habitaciones, ubicado en la Riviera Maya. El Hotel Andaz Mayakoba cuenta con amenidades que incluyen restaurantes y un bar, gimnasio, spa, alberca exterior, jacuzzi exterior, business center, salón de belleza, y nueve salones con un total de 1,300 m2 de espacio interior y exterior para reuniones y eventos. Tiene capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1,200 personas.

El Campo de Golf "El Camaleón", un campo de 7,000 yardas es único, con 18 hoyos y un par de campo 72, no sólo en el país, sino en el universo entero del golf. Como su nombre lo sugiere, El Camaleón cambia constantemente. Este campo de golf va rodeando tres escenarios distintos: la selva tropical, los manglares y los asombrosos estrechos costeros entrelazándose con canales rodeados de sólida piedra caliza. Además, cuenta con una casa club, con una Pro-shop equipada con ropa y accesorios de golf, Área de práctica, escuela de Jim McLean, vestidores, carrito bar, y el restaurante Koba que ofrece espectaculares vistas del hoyo 18 y un delicioso menú basado en un concepto de productos regionales, frescos y de alta calidad.

El Hotel O&OM abrió sus puertas al público el 1 de noviembre del 2020 considera un inventario de 105 habitaciones, sobre el Terreno OOM de aproximadamente 33 hectáreas ubicadas frente al mar y un componente residencial con marca "One&Only" con potencial para desarrollo de un máximo de hasta 25 residencias sobre un terreno adyacente al Terreno OOM. El hotel cuenta con las siguientes amenidades de lujo: tres restaurantes incluyendo un restaurante de especialidad, club de playa, spa y albercas con vistas al mar entre otras amenidades que estarán disponibles a los huéspedes. La elevación del terreno en donde se desarrolló el hotel provee vistas al mar y a la selva.

El proyecto de desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin considera la construcción de un hotel de lujo de, aproximadamente, 127 habitaciones, sobre el Terreno Rosewood Mandarin de aproximadamente 21.5 hectáreas ubicadas frente al mar. El hotel contará con las siguientes amenidades de lujo: restaurante de tres comidas, restaurante de especialidad, bar, piscina, spa, club de playa, salones de reuniones, entre otros. El 7 de noviembre 2016 se celebraron los Contratos Rosewood Mandarin para la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca Rosewood. Rosewood es una compañía hotelera que es dueña de las marcas Rosewood, New World Hotels & Resorts y Pentahotels.

Residencias en la Mandarin con marcas One&Only y Rosewood (hasta 148 residencias): Las residencias One&Only Mandarin se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Las residencias Rosewood Mandarin se desarrollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarin. Se ha formalizado la venta de 14 villas One&Only Mandarin dentro de los lotes R-11 y R-12, R-5 y "The Peak".

## Actividad Principal:

---

### Actividad principal

RLH Properties es una sociedad que está enfocada en la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y playa dentro del segmento de lujo y ultra lujo de hoteles y activos residenciales asociados ubicados en los principales centros urbanos y en los principales destinos turísticos de México, el Caribe y España, así como en otras regiones o países, en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar, con distintas barreras de entrada, o bien que presentan poca oferta relativa a la demanda actual y potencial. El segmento de lujo y ultra lujo de hoteles se refiere a aquellos hoteles con una ubicación difícil de replicar o con distintivo AAA, operados por marcas reconocidas mundialmente. La Emisora cuenta con un modelo de negocio flexible que busca la inversión en activos hoteleros operados por distintas marcas hoteleras de prestigio internacional. Al ser propietario de activos hoteleros en nuestros resultados consolidados se pueden observar tres principales rubros de ingresos: i) ingresos por renta de habitaciones y residencias (54.6, 55.8 y 51.16 por ciento de ingresos en 2018, 2019 y 2020 respectivamente), ii) ingresos por venta de alimentos y bebidas (30.4, 29.1 y 26.47 por ciento de ingresos en 2018, 2019 y 2020 respectivamente), y iii) otros ingresos hoteleros (15.0, 6.5 y 14.55 por ciento de ingresos en 2018, 2019 y 2020 respectivamente).

RLH Properties realizó la compra del Hotel Villa Magna, ubicado en Madrid, España, en diciembre de 2018 y es posible que continúe buscando inversiones en ese país. Según información interna de la Compañía, existe una baja penetración de las marcas hoteleras internacionales en España y la estructura de propiedad de los hoteles en España está fragmentada y atomizada con una baja presencia de las cadenas hoteleras en comparación con hoteles independientes. Igualmente, existe una baja penetración de las marcas internacionales. Lo anterior unido al interés de las marcas hoteleras internacionales por tener mayor presencia en el mercado hotelero español, particularmente en el segmento de lujo, y el potencial de compra y reposicionamiento de edificios, hacen de España un mercado atractivo para la inversión. De igual forma, en varias ciudades españolas, particularmente en Madrid, existe la misma demanda o mayor de hoteles de ocio y de negocios que en otras ciudades europeas, pero una oferta de hoteles de lujo muy limitada.

Lo anterior se podría traducir en nuevas oportunidades de inversión en España para la Compañía.

El modelo de negocio de la Emisora considera una administración activa que implica la supervisión continua y detallada de la operación de los hoteles que son parte de su portafolio. Lo anterior con la finalidad de tener la certeza de que las estrategias adecuadas estén siendo implementadas por los operadores y así tratar de incrementar la rentabilidad de los hoteles y la Emisora para beneficio de sus accionistas. El plan de negocio de la Emisora contempla:

- i) la adquisición de activos hoteleros que no tienen 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; y
- iv) la adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirlos a hoteles.

Adicionalmente a la adquisición de activos hoteleros, el plan de negocio contempla el desarrollo y construcción de hoteles en el segmento alto a través de la compra, a un precio atractivo, de terrenos con ubicaciones privilegiadas y difíciles de replicar, 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 tengan un plazo de 18 a 30 meses para empezar a operar con marcas de prestigio internacional bajo el régimen de administración o arrendamiento.

En los distintos proyectos hoteleros que adquiera y/o desarrolle la Emisora, es posible que se considere el desarrollo de distintos productos inmobiliarios relacionados a las marcas que operen los hoteles (el más común es el desarrollo de productos residenciales con la marca de la cadena hotelera que opere el hotel en cuestión).

### *Criterios de inversión*

Los criterios generales, tanto para adquisición de hoteles en operación como para desarrollo de hoteles, son los siguientes:

- Activos cuya mayoría de ingresos estén denominados en Dólares y con gastos de operación mayoritarios que estén denominados en Pesos.



- Activos localizados en ubicaciones privilegiadas (AAA) que sean difíciles de replicar en las principales ciudades y los principales destinos turísticos de México, España y el Caribe. La Emisora podrá realizar inversiones en otras zonas sujeto a que (i) dichas inversiones no representen más del 30% de sus propiedades totales, y (ii) obtenga el consentimiento previo de su Consejo de Administración.
- Hoteles operados o a ser operados por marcas hoteleras de prestigio internacional y exitosa trayectoria bajo régimen de administración o arrendamiento.
- Activos ubicados en destinos con alto crecimiento de demanda y competencia limitada, lo que implica altas tarifas promedio diarias y, también, altas barreras de entrada para los competidores.

Los criterios de inversión de la Emisora para la adquisición de hoteles en operación son los siguientes:

- Hoteles en operación con potencial de reposicionamiento, por ejemplo, a través de renovaciones.
- Hoteles en operación con posibilidad de cambiar de operadores para mejorar su desempeño operativo ("*re-branding*").
- Hoteles en operación con posibilidad de generar eficiencias en su desempeño operativo a través de una administración activa conjuntamente con el operador.
- Hoteles en operación con posibilidad de expandirse.

Los criterios de inversión de la Emisora para el desarrollo de hoteles son los siguientes:

- Proyectos en la última etapa de desarrollo, con todos los permisos ambientales y contratos de operación firmados con operadores de prestigio internacional bajo el régimen de administración o arrendamiento.
- Proyectos que estén, aproximadamente, de 18 a 30 meses de comenzar a operar. En este sentido, si se toman en cuenta todas las etapas de un proyecto, desde la identificación del terreno hasta la construcción, la estrategia de la Emisora se concentra en esta última fase (o en la fase final de la tercera) ya que es la que presenta el menor riesgo de todas las etapas. A continuación, se presentan las diferentes actividades que se presentan en el desarrollo de hoteles por fase y riesgo:
  - o **Fase 1:** selección del terreno (nivel de riesgo alto): esta fase incluye identificar el terreno adecuado, lo cual requiere una dedicación considerable de tiempo y recursos. También requiere una negociación con el propietario para el desarrollo de un nuevo proyecto. La evaluación pertinente del terreno garantizará que el proyecto sea planificado adecuadamente, adoptando el enfoque correcto para el desarrollo. Esta fase generalmente contempla un periodo de 3 a 6 meses.
  - o **Fase 2:** obtención de permisos y licencias (nivel de riesgo alto): dado que pocos terrenos pueden ser desarrollados sin autorización del gobierno local o federal, esto puede implicar una evaluación detallada dependiendo de la sensibilidad y complejidad del terreno. Se requiere de un arduo trabajo para negociar con las autoridades correspondientes para la obtención de los permisos y licencias necesarias para iniciar desarrollo. Esta fase generalmente contempla un periodo de 36 meses.
  - o **Fase 3:** plan de negocio y proyecto (nivel de riesgo medio): en esta fase se desarrolla la propuesta, su enfoque y objetivo, tomando en cuenta los alcances, costos y utilidades. Generalmente se elige y se firma con la cadena hotelera operadora y se identifican las fuentes de financiamiento para el desarrollo (recursos propios, préstamos, entre otros) y se realizan el diseño, ingeniería, estudios, planeación de obra, procesos de construcción y obtención de recursos. Esta fase generalmente contempla un periodo de 12 a 24 meses y RLH ya se involucraría en esta fase.
  - o **Fase 4:** construcción y apertura (nivel de riesgo medio/bajo): en esta fase se realiza la construcción del desarrollo hotelero de acuerdo al diseño, lineamientos y planeación definida. La construcción se licita a empresas terceras con amplia experiencia en el sector con un seguimiento y monitoreo detallado por parte de RLH. Adicionalmente se incluye en esta fase toda acción encaminada a la apertura y comercialización del hotel. Esta fase generalmente contempla un periodo de entre 18 a 30 meses.

En ambos casos la Emisora podrá invertir en y/o desarrollar productos residenciales con marca de operadores hoteleros, operados por cadenas de renombre internacional.

La Emisora podría invertir en otros productos inmobiliarios tales como oficinas, comerciales, y residenciales únicamente en caso de tratarse de proyectos de usos mixtos que cuenten con un componente hotelero que represente parte significativa de la inversión. En el caso de los productos residenciales, sólo se comercializarán en productos que estén relacionados a la marca de alguna cadena hotelera.

El objetivo de la Emisora es contar con un portafolio balanceado entre activos en desarrollo y activos en operación en ciudad y playa.

Las inversiones de la Emisora en proyectos podrán realizarse a través de activos individuales o de portafolios de activos (ya sea mediante la adquisición de inmuebles directamente o de vehículos propietarios de los inmuebles). Asimismo, las inversiones podrán ser minoritarias, siempre que la Emisora pueda ejercer una influencia significativa, mayoritarias o una mezcla de ambas, pudiendo incluso otorgar garantías con los mismos proyectos que se adquieran. Finalmente, también se contemplarán inversiones híbridas en deuda mezzanine, *junior* o *senior* en sociedades inmobiliarias hoteleras o bien con garantías inmobiliarias hoteleras.

#### *Apalancamiento*

Según las políticas internas de la Emisora, el apalancamiento (deuda total/activos) no podrá ser mayor al 65% de (i) la inversión total en el desarrollo incluyendo el valor del terreno y los costos financieros y de asesores para el caso de los activos en desarrollo (*loan to cost*), y (ii) del valor de los activos para el caso de los hoteles en operación (*loan to value*). Por otra parte, el apalancamiento consolidado de la Emisora no podrá superar el 65% de la suma de la inversión total en el desarrollo, incluyendo el valor del terreno, y del valor de los activos en operación de la Emisora. Para el caso del Hotel O&OM, el apalancamiento no excederá de 38% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno OOM y se obtuvo el financiamiento en Dólares. Para el caso del Hotel Rosewood Mandarin, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno Rosewood Mandarin y se buscará obtener financiamiento en Dólares. Asimismo, dichos financiamientos serán objeto de aprobación por parte del Consejo de Administración de la Emisora. Por otro lado, se espera contratar créditos a largo plazo en monedas que coincidan con los ingresos de los activos, preferentemente a tasa fija o con coberturas.

#### *Política de valuación*

La Emisora solicitará una valuación anual de sus activos anualmente a un valuador independiente de prestigio internacional siguiendo las normas del "Royal Institution of Chartered Surveyors".

La Emisora podrá preparar reportes de NAV. El valor neto de los activos se calculará restando la deuda neta al valor de los activos y el resultado se ajustará por la participación de la Emisora en dichos activos.

#### *Política de uso de cantidades líquidas*

La Emisora invertirá los recursos líquidos que tenga hasta que se requieran para invertir en oportunidades específicas, en instrumentos bancarios de corto plazo incluyendo depósitos bancarios, y otros instrumentos financieros de bajo riesgo.

#### *Estacionalidad*

La estacionalidad en la industria hotelera varía dependiendo del tipo de hotel y de su ubicación. En el caso del Hotel Four Seasons y en general en los hoteles de negocio que se encuentran en ciudad, los meses de demanda alta coinciden con los meses de la temporada laboral. En el caso de hoteles de playa enfocados en turistas americanos y canadienses, como lo sería el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin y los Hoteles Mayakoba, la demanda incrementa durante los meses de diciembre, enero, febrero, marzo y abril debido a periodos vacacionales y de invierno en esos países.

#### *Cambio climático*

Ver las secciones "Factores de riesgo - Los desastres naturales y las condiciones climáticas severas pueden incrementar el costo o retrasar la conclusión de la construcción del Hotel O&OM, del Hotel Rosewood Mandarin u otros proyectos de desarrollo y disminuir la demanda de nuestros inmuebles en las áreas afectadas, incluyendo la demanda del Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba" y "La Emisora – Desempeño ambiental" para una descripción de los riesgos o efectos que el cambio climático puede tener sobre el negocio de la Emisora y de las consecuencias potenciales indirectas sobre las tendencias de mercado a las que se puede enfrentar la Emisora derivadas del cambio climático.

---

## Canales de distribución:

Canales de distribución

La Emisora es y será dueña de los activos hoteleros que adquiera y/o desarrolle, pero la intención no es operar los mismos, sino que sean las cadenas hoteleras las encargadas de operar dichos activos. En ese sentido las cadenas hoteleras son quienes se encargan de originar las ventas y de hacer la promoción de los hoteles.

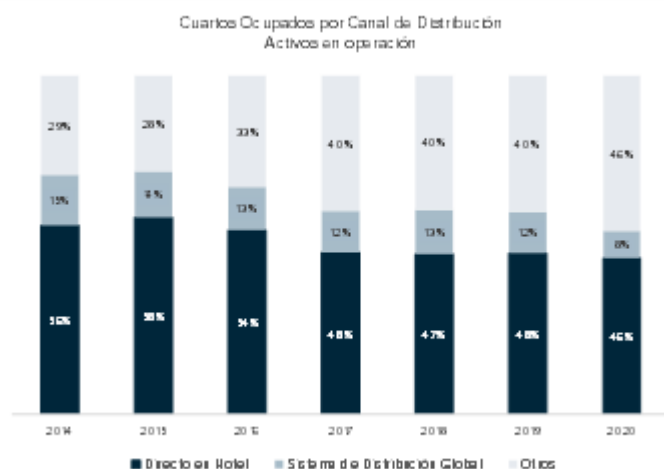
Los principales canales de distribución de las cadenas hoteleras internacionales son los siguientes:

- Agencias de viajes
- Agencias de viajes electrónicas (OTA's)
- Sistemas de reservaciones centralizados de las cadenas hoteleras
- Páginas de internet de los hoteles

Las cadenas hoteleras cuentan con los siguientes segmentos de clientes que se generan a través de los distintos canales:

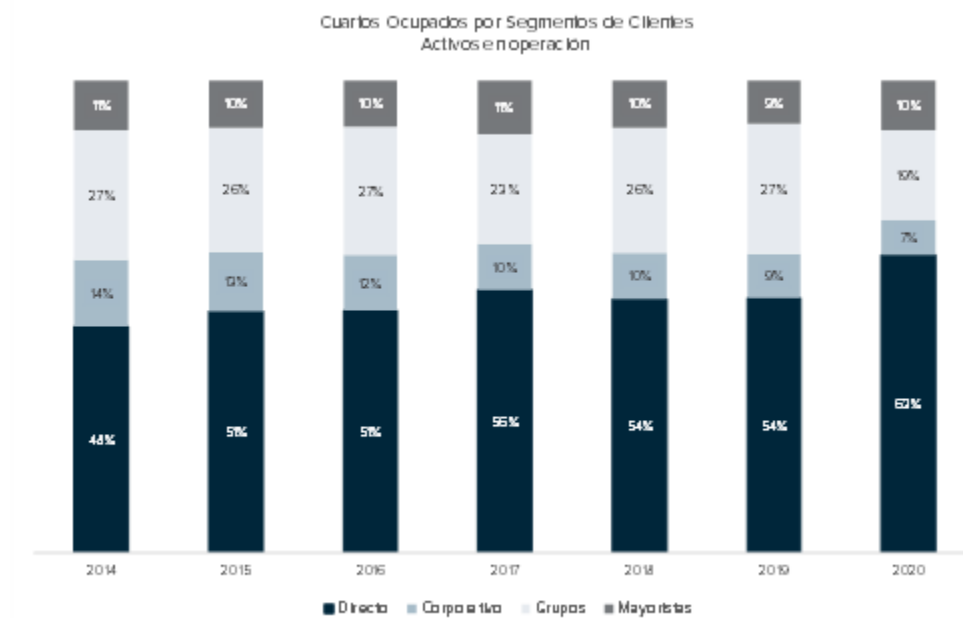
- Clientes directos. - Estos clientes son los que mayor tarifa pagan ya que no cuentan con convenios especiales. Este tipo de clientes normalmente llega a los hoteles a través de agencias de viajes, agencias de viajes electrónicas, sistema de reservaciones de las cadenas hoteleras o de sus páginas de Internet.
- Cuentas corporativas. - Este tipo de clientes tiene acceso a tarifas negociadas que normalmente tienen un mínimo de volumen de noches anuales. Para acceder a tarifas preferenciales existen los siguientes acuerdos:
  - o Convenios con hoteles: este tipo de convenios se celebran con los distintos hoteles de manera individual.
  - o Convenios globales: este tipo de convenios se celebran con las oficinas globales de las marcas hoteleras y por lo tanto aplican para distintos hoteles operados por la misma cadena.
- Grupos. - Definido por la industria como la reserva de un mínimo de 10 habitaciones para una misma noche que da como resultado la obtención de descuentos de grupo.
- Mayorista. - Definido como operadores turísticos nacionales e internacionales que organizan paquetes promocionales, combinando otros servicios complementarios como aerolíneas, transporte y otros servicios, y ofreciendo así tarifas más convenientes.

A continuación, se muestra la distribución histórica de los canales de distribución de los Activos en Operación:

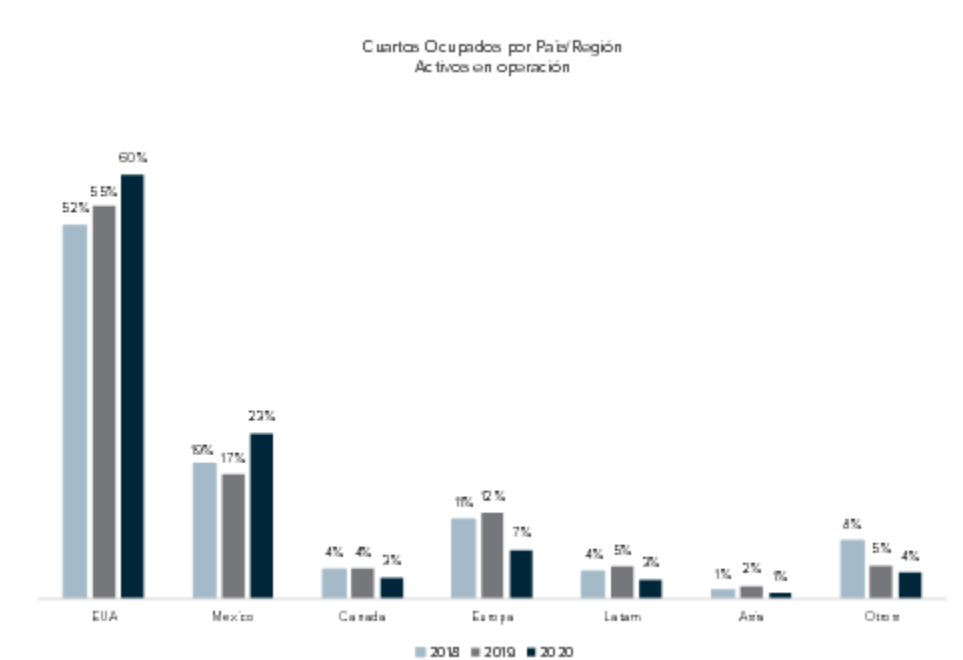


Fuente: Datos de los hoteles

La siguiente tabla describe la distribución histórica de los distintos segmentos de clientes de los Activos en Operación y los cuartos ocupados por país o región:



Fuente: Datos de los hoteles



Fuente: Datos de los hoteles

## Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Patentes, licencias, marcas y otros contratos

### a. Patentes, licencias y marcas

Con fecha 03 de septiembre de 2020, RLH obtuvo la titularidad de la marca "RLH PROPERTIES" en las Clases 36 y 37 (conforme a la Clasificación Internacional de Productos y Servicios para el registro de las marcas en virtud del Arreglo de Niza), de conformidad con lo siguiente:

| REGISTRO | MARCA DENOMINACIÓN | CLASE | TIPO DE MARCA / DISEÑO | TITULAR                        |
|----------|--------------------|-------|------------------------|--------------------------------|
| 2173902  | RLH PROPERTIES     | 36    |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2173903  | RLH PROPERTIES     | 37    |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |

#### Propiedad Intelectual del Hotel Four Seasons

- Con fecha 14 de marzo de 1994 Inalmex (como licenciario) celebró un contrato con Four Seasons Hotels and Resorts B.V. (como licenciante), según el mismo ha sido modificado, en virtud del cual Four Seasons Hotels and Resorts B.V. le otorgó a Inalmex el derecho de uso de los derechos de propiedad intelectual y marcas propiedad de Four Seasons Hotels (Barbados) Ltd. con respecto al Hotel Four Seasons. En virtud de la celebración de dicho contrato, Inalmex tiene derecho al uso de las siguientes marcas con respecto al Hotel Four Seasons:
  - Four Seasons
  - Tree Device
  - Four Seasons Hotel-Resorts & Tree Device Logo
  - Alternative Cuisine
  - Lasting Impressions
  - Private Concierge Network
  - Private Reserve
- Con fecha 03 de agosto de 2018, Inalmex obtuvo la titularidad de la marca "Pan Dulce La Quinta Estación", mediante Título de Registro de Marca, con número de registro 1908871, dentro de la Clase 43 (conforme a la Clasificación Internacional de Productos y Servicios para el registro de las marcas en virtud del Arreglo de Niza).
- Por estrategia de negocio, Inalmex cedió el 19 de octubre de 2018, mediante contrato de cesión de marcas, la titularidad de la marca "Pan Dulce La Quinta Estación" a favor de RLH, el cual se encuentra debidamente inscrito ante el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial.
- Con fecha 22 de octubre de 2019, RLH concedió una licencia de uso sobre la marca "Pan Dulce La Quinta Estación" a favor de Inalmex e Islas de Mayakoba, el cual se encuentra debidamente inscrito ante el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial.
- Adicionalmente, Inalmex cuenta con la titularidad de las marcas siguientes, sobre las cuales otorgó a favor de Inalmex una licencia de uso, :

| REGISTRO | MARCA DENOMINACIÓN   | CLASE | TIPO DE MARCA / DISEÑO                                                              | TITULAR                                      |
|----------|----------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1621164  | FIFTY MILS EST. 1994 | 43    |  | INMOBILIARIA NACIONAL MEXICANA, S.A. DE C.V. |
| 1621165  | FIFTY MILS EST. 1994 | 45    |                                                                                     | INMOBILIARIA NACIONAL MEXICANA, S.A. DE C.V. |

1. Con fecha 09 de enero de 2017, RLH celebró con el señor Enrique Olvera Figueras, cierto contrato de licencia de marcas, para conceder a favor de RLH el uso de las marcas señaladas a continuación, en calidad de usuario autorizado (no exclusivo), el cual se encuentra debidamente inscrito ante el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial:

| REGISTRO | MARCA DENOMINACIÓN | CLASE | TIPO DE MARCA / DISEÑO | TITULAR                                                                          |
|----------|--------------------|-------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1561327  | ENRIQUE OLVERA     | 35    | NOMINATIVA             | ENRIQUE OLVERA FIGUERAS<br>LICENCIA A FAVOR DE RLH<br>PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1614277  | ENRIQUE OLVERA     | 35    |                        | ENRIQUE OLVERA FIGUERAS<br>LICENCIA A FAVOR DE RLH<br>PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |

2. Con fecha 23 de febrero de 2018, Nayarasa cedió mediante contrato de cesión de marcas, a favor de RLH, la titularidad de las marcas que se señalan a continuación el cual se encuentra debidamente inscrito ante el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial:

| REGISTRO | MARCA DENOMINACIÓN | CLASE | TIPO DE MARCA / DISEÑO | TITULAR                        |
|----------|--------------------|-------|------------------------|--------------------------------|
| 1425159  | MANDARINA          | 36    | NOMINATIVA             | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1893750  | MANDARINA          | 35    |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1894179  | MANDARINA          | 36    |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1894177  | MANDARINA          | 37    |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1894181  | MANDARINA          | 41    |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1894183  | MANDARINA          | 43    |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1893554  | MANDARINA          | 44    |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1893156  | MANDARINA DISEÑO   | 35    |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1893157  | MANDARINA DISEÑO   | 36    |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1893158  | MANDARINA DISEÑO   | 37    |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1893159  | MANDARINA DISEÑO   | 41    |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1893160  | MANDARINA DISEÑO   | 43    |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1893555  | MANDARINA DISEÑO   | 44    |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |

3. Con fecha 21 de enero de 2020, RLH obtuvo la titularidad de la marca "CARAO" mediante Título de Registro de Marca, con número de registro 2132155, dentro de la Clase 43 (conforme a la Clasificación Internacional de Productos y Servicios para el registro de las marcas en virtud del Arreglo de Niza) para servicios de restauración (alimentación).

4. En diciembre de

2019, Kerzner, en su calidad de licenciante y Majahua Resorts y otras filiales de RLH, en su calidad de licenciarios, celebraron diversos contratos mediante los cuales Kerzner otorgó una licencia residencial a Majahua Resorts y otras filiales de RLH para que, en conjunto, desarrollen y comercialicen residencias privadas bajo las marcas One&Only Mandarin. Dichas licencias abarcan las siguientes marcas:

| REGISTRO | MARCA DENOMINACIÓN | CLASE | TIPO DE MARCA / DISEÑO | TITULAR |
|----------|--------------------|-------|------------------------|---------|
|----------|--------------------|-------|------------------------|---------|

|         |                     |    |            |                               |
|---------|---------------------|----|------------|-------------------------------|
| 1629658 | <b>ONE&amp;ONLY</b> | 36 | NOMINATIVA | KERZNER INTERNATIONAL LIMITED |
| 1989506 | <b>ONE&amp;ONLY</b> | 37 | NOMINATIVA | KERZNER INTERNATIONAL LIMITED |

*Propiedad intelectual del Entorno Mayakoba*

A continuación, se describen las marcas relacionadas con el Entorno Mayakoba:

| REGISTRO | MARCA DENOMINACIÓN                             | CLASE             | TIPO DE MARCA / DISEÑO | TITULAR                        |
|----------|------------------------------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------------|
| 93950    | <b>CIUDAD MAYAKOBA LA CIUDAD DE TUS SUEÑOS</b> | 36                | AVISO COMERCIAL        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1625793  | <b>JARDINES DE CIUDAD MAYAKOBA</b>             | 36                | NOMINATIVA             | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368351  | <b>MAYAKOBA</b>                                | 30                |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 587495   | <b>MAYAKOBA</b>                                | 36                |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 583635   | <b>MAYAKOBA</b>                                | 37                |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 583634   | <b>MAYAKOBA</b>                                | 41                |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 585247   | <b>MAYAKOBA</b>                                | 35 41 42 43 44 45 |                        | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1737532  | <b>LAGUNAS DE CIUDAD MAYAKOBA</b>              | 36                | NOMINATIVA             | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1759738  | <b>LA CEIBA EN CIUDAD MAYAKOBA</b>             | 37                | NOMINATIVA             | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1625794  | <b>JARDINES DE CIUDAD MAYAKOBA</b>             | 37                | NOMINATIVA             | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1836841  | <b>ALTOS CIUDAD MAYAKOBA</b>                   | 37                | NOMINATIVA             | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1836840  | <b>ALTOS CIUDAD MAYAKOBA</b>                   | 36                | NOMINATIVA             | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1830096  | <b>MAYAKOBA &amp; ONKOBA</b>                   | 37                | NOMINATIVA             | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1830094  | <b>CARRERA MAYAKOBA</b>                        | 36                | NOMINATIVA             | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1735040  | <b>ATLETAS MAYACOB</b>                         | 41                | NOMINATIVA             | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1735039  | <b>CARRERA MAYAKOBA</b>                        | 41                | NOMINATIVA             | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1658103  | <b>MAYAKOBA VILLAGE</b>                        | 27                | NOMINATIVA             | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1663824  | <b>MAYAKOBA VILLAGE</b>                        | 37                | NOMINATIVA             | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1658102  | <b>MAYAKOBA</b>                                | 30                | NOMINATIVA             | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1663823  | <b>PARQUES DE MAYAKOBA</b>                     | 37                | NOMINATIVA             | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE      |

|         |                                |    |                 |                                |
|---------|--------------------------------|----|-----------------|--------------------------------|
|         |                                |    |                 | C.V.                           |
| 1663822 | MAYAKOBA COUNTRY CLUB          | 27 | NOMINATIVA      | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1735038 | MAYAKOBA SOCCER LEAGUE         | 41 | NOMINATIVA      | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1735037 | COPA MAYAKOBA                  | 41 | NOMINATIVA      | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1663821 | PARQUES DE MAYAKOBA            | 27 | NOMINATIVA      | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1647501 | JARDINES DE CIUDAD MAYAKOBA    | 36 |                 | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 93949   | CIUDAD MAYAKOBA VIVE FELIZ     | 36 | AVISO COMERCIAL | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1697626 | JARDINES DE MAYAKOBA           | 36 | NOMINATIVA      | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1754176 | MAYAKOBA ESTATES & BEACH HOMES | 36 |                 | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1756315 | MAYAKOBA RESORT                | 36 |                 | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1756314 | MAYAKOBA RESORT                | 36 | NOMINATIVA      | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1803989 | MAYAKOBA ESTATES & BEACH HOMES | 37 | NOMINATIVA      | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368356 | MAYAKOBA                       | 41 |                 | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368355 | MAYAKOBA                       | 35 |                 | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368354 | MAYAKOBA                       | 28 |                 | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368353 | MAYAKOBA                       | 37 |                 | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368352 | MAYAKOBA                       | 25 |                 | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1369433 | MAYAKOBA                       | 43 |                 | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 75458   | MAGNIFICENT MAYAKOBA           | 43 | AVISO COMERCIAL | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1482876 | MAYAKOBA                       | 19 | NOMINATIVA      | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368350 | MAYAKOBA                       | 43 | NOMINATIVA      | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368349 | MAYAKOBA                       | 35 | NOMINATIVA      | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368348 | MAYAKOBA                       | 28 | NOMINATIVA      | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368347 | MAYAKOBA                       | 37 | NOMINATIVA      | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368346 | MAYAKOBA                       | 41 | NOMINATIVA      | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1368345 | MAYAKOBA                       | 25 | NOMINATIVA      | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 78901   | BIRDS OF MAYAKOBA              | 43 | AVISO COMERCIAL | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1445718 | VILLAS MAYAKOBA                | 43 | NOMINATIVA      | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1445969 | MAYAKOBA VILLAGE               | 43 | NOMINATIVA      | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |



|         |                       |    |            |                                |
|---------|-----------------------|----|------------|--------------------------------|
| 1445968 | PARQUES DE MAYAKOBA   | 43 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1429165 | MAYAKOBA COUNTRY CLUB | 37 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1663822 | MAYAKOBA COUNTRY CLUB | 27 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1526773 | MAYAKOBA COUNTRY CLUB | 43 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2031719 | MAYAKOBA COUNTRY CLUB | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2069624 | MAYAKOBA COUNTRY CLUB | 28 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1445967 | CIUDAD MAYAKOBA       | 43 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1572653 | SENDEROS DE MAYAKOBA  | 35 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1573656 | SENDEROS DE MAYAKOBA  | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1573655 | SENDERO DE MAYAKOBA   | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1573654 | KOBAMAYA              | 41 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1573054 | SENDERO DE MAYAKOBA   | 35 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1532763 | CIUDAD MAYAKOBA       | 39 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1539438 | CIUDAD MAYAKOBA       | 37 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1536747 | CIUDAD MAYAKOBA       | 41 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1532762 | CIUDAD MAYAKOBA       | 43 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1532761 | CIUDAD MAYAKOBA       | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1588162 | CIUDAD MAYAKOBA       | 35 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1537506 | MAYAKOBA              | 44 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1542823 | MAYAKOBA              | 42 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1534224 | MAYAKOBA              | 40 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1529396 | MAYAKOBA              | 39 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1539370 | MAYAKOBA              | 38 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1537505 | MAYAKOBA              | 34 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1540018 | MAYAKOBA              | 32 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1534522 | MAYAKOBA              | 31 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1534521 | MAYAKOBA              | 29 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1534223 | MAYAKOBA              | 27 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |

|         |                    |    |            |                                |
|---------|--------------------|----|------------|--------------------------------|
| 1540017 | MAYAKOBA           | 26 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1532868 | MAYAKOBA           | 24 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1533856 | MAYAKOBA           | 23 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1532867 | MAYAKOBA           | 22 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1539592 | MAYAKOBA           | 21 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1534222 | MAYAKOBA           | 20 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1526773 | MAYAKOBA CASA CLUB | 43 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1653102 | MAYAKOBA           | 33 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508341 | MAYAKOBA           | 18 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508340 | MAYAKOBA           | 17 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508339 | MAYAKOBA           | 16 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1507262 | MAYAKOBA           | 15 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508338 | MAYAKOBA           | 14 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508211 | MAYAKOBA           | 13 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508337 | MAYAKOBA           | 12 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508336 | MAYAKOBA           | 11 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508335 | MAYAKOBA           | 10 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508334 | MAYAKOBA           | 9  | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508333 | MAYAKOBA           | 8  | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508332 | MAYAKOBA           | 7  | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508331 | MAYAKOBA           | 6  | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1507016 | MAYAKOBA           | 5  | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508330 | MAYAKOBA           | 4  | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1507261 | MAYAKOBA           | 3  | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508329 | MAYAKOBA           | 2  | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1508328 | MAYAKOBA           | 1  | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1478812 | MAYAKOBA           | 19 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1463394 | (INNOMINADA)       | 25 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1545145 | CULINARY SHOWDOWN  | 43 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE      |

|            |                                        |    |            |                                |
|------------|----------------------------------------|----|------------|--------------------------------|
|            | <b>MAYAKOBA</b>                        |    |            | C.V.                           |
| 1516147    | <b>CIUDAD MAYAKOBA</b>                 | 36 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1588268    | <b>MAYAKOBA HOTELS GOLF RESIDENCES</b> | 43 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1563099    | <b>LAGUNAS DE MAYAKOBA</b>             | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1563098    | <b>LAGUNAS DE MAYAKOBA</b>             | 37 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1476976    | <b>MAYAKOBA HERITAGE</b>               | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1475302    | <b>MAYAKOBA HERITAGE</b>               | 45 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1518294    | <b>CIUDAD MAYAKOBA</b>                 | 37 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1518916    | <b>PUEBLITO MAYAKOBA</b>               | 43 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1518915    | <b>PUEBLITO MAYAKOBA</b>               | 41 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1890869    | <b>CIUDAD MAYAKOBA</b>                 | 28 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1890868    | <b>CIUDAD MAYAKOBA</b>                 | 25 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2069624    | <b>MAYAKOBA COUNTRY CLUB</b>           | 28 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2031710    | <b>MAYAKOBA COUNTRY CLUB</b>           | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2026512    | <b>MAYAKOBA GOLF CLASSIC</b>           | 18 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2026511    | <b>MAYAKOBA GOLF CLASSIC</b>           | 25 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2026510    | <b>MAYAKOBA GOLF CLASSIC</b>           | 28 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2026509    | <b>MAYAKOBA GOLF CLASSIC</b>           | 41 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1890868    | <b>CIUDAD MAYAKOBA</b>                 | 25 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 1890869    | <b>CIUDAD MAYAKOBA</b>                 | 28 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| EN TRÁMITE | <b>MAYAKOBA</b>                        | 25 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| EN TRÁMITE | <b>MAYAKOBA</b>                        | 28 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| EN TRÁMITE | <b>MAYAKOBA</b>                        | 35 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| EN TRÁMITE | <b>MAYAKOBA</b>                        | 37 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| EN TRÁMITE | <b>MAYAKOBA</b>                        | 41 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| EN TRÁMITE | <b>MAYAKOBA</b>                        | 43 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| EN TRÁMITE | <b>MAYAKOBA</b>                        | 36 | NOMINATIVA | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2097541    | MAYAKOBA                               | 43 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2097549    | MAYAKOBA                               | 28 |            | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |

|         |          |    |  |                                |
|---------|----------|----|--|--------------------------------|
| 2097545 | MAYAKOBA | 30 |  | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2097546 | MAYAKOBA | 41 |  | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2097548 | MAYAKOBA | 28 |  | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2097542 | MAYAKOBA | 43 |  | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2297550 | MAYAKOBA | 41 |  | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2097547 | MAYAKOBA | 37 |  | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2097540 | MAYAKOBA | 25 |  | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2097543 | MAYAKOBA | 35 |  | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2097548 | MAYAKOBA | 28 |  | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |
| 2097544 | MAYAKOBA | 30 |  | RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. |

*Licencias otorgadas con relación a las marcas relacionadas con el Entorno Mayakoba:*

1. Con fecha 24 de enero de 2020, RLH concedió una licencia de uso sobre la marca "Mayakoba", registrada en la clase 37, de conformidad con la Clasificación Internacional Niza, a favor del Fideicomiso irrevocable de administración con derecho de reversión identificado con el número F/3555.
2. Con fecha [\*] de noviembre de 2020, RLH concedió una licencia de uso sobre la marca "Mayakoba" a en las clases [27, 28, 36 y 37], de conformidad con la Clasificación Internacional Niza, a favor de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciaria del fideicomiso 4764 y Lote 4-5, S.A. de C.V., en relación con cierto proyecto inmobiliario.
3. Con fecha 8 de enero de 2021, RLH concedió una licencia de uso sobre las marcas "Ciudad Mayakoba", "Ciudad Mayakoba la Ciudad de tus Sueños", "Ciudad Mayakoba Vive Feliz", "Mayakoba Village", y "Mayakoba Casa Club" a en las clases [25, 27, 28, 36, 37, 39, 41, 43], de conformidad con la Clasificación Internacional Niza, a favor de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciaria del fideicomiso 4764 y Lote 4-5, S.A. de C.V., en relación con cierto proyecto inmobiliario.

*Licencias otorgadas a favor de la Emisora*

| MARCA                       | DISEÑO | REGISTRO | CLASE     | TITULAR                                  | LICENCIAS                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------|--------|----------|-----------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ROSEWOOD                    | N/A    | 624572   | 43        | NEW WORLD HOTEL MANAGEMENT (BVI) LIMITED | Marca propiedad de Rosewood Hotels and Resorts, LLC., licenciada a Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., en virtud del contrato de licencia de fecha 29/07/2005 vigente hasta 29/07/2010 con periodos de renovación automáticos de 1 año. |
| ROSEWOOD HOTELS AND RESORTS | N/A    | 588706   | 43        | NEW WORLD HOTEL MANAGEMENT (BVI) LIMITED | Marca propiedad de Rosewood Hotels and Resorts, LLC., licenciada a Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., en virtud del contrato de licencia de fecha 29/07/2005 vigente hasta 29/07/2010 con periodos de renovación automáticos de 1 año. |
| BANYAN TREE                 |        | 714493   | 43,44, 42 | Banyan Tree Holdings Limited             | Licenciada a Mayakoba Thai, S.A. de C.V. por medio de Licencia de Uso de Marca de Fecha 15/03/2007;                                                                                                                                  |

|                      |                                                                                   |         |           |                                 |                                                                                                                 |                                                                                                                            |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HYATT                | N/A                                                                               | 373500  | 42, 43,44 | HYATT International Corporation | Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013. | Asimismo, las siguientes marcas relacionadas con el Entorno Mayakoba se encuentran licenciadas en los siguientes términos: |
| HYATT logo           |  | 430347  | 42, 43    | HYATT International Corporation | Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013; |                                                                                                                            |
| ANDAZ                | N/A                                                                               | 1237823 | 43        | HYATT International Corporation | Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013; |                                                                                                                            |
| FEEL THE HYATT TOUCH | N/A                                                                               | 837148  | 43        | HYATT International Corporation | Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013; |                                                                                                                            |
| GOLD PASSPORT        | N/A                                                                               | 895686  | 43        | HYATT International Corporation | Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013; |                                                                                                                            |

- BANYAN TREE RESORT: Licenciada a Mayakoba Thai, S.A. de C.V. por medio de Licencia de Uso de Marca de Fecha 15/03/2007.
- BANYAN TREE SPA: Licenciada a Mayakoba Thai, S.A. de C.V. por medio de Licencia de Uso de Marca de Fecha 15/03/2007.
- BANYAN TREE GALLERY: Licenciada a Mayakoba Thai, S.A. de C.V. por medio de Licencia de Uso de Marca de Fecha 15/03/2007.
- BANYAN TREE RESIDENCES: Licenciada a Mayakoba Thai, S.A. de C.V. por medio de Licencia de Uso de Marca de Fecha 15/03/2007.

Adicionalmente, existen diversas marcas relacionadas con el Entorno Mayakoba inscritas en el extranjero:

#### REGISTRO ANTE THE INTERNATIONAL TRADEMARK SYSTEM (WIPO)

| NO. REGISTRO INTERNACIONAL | TITULAR                                                        | REGISTRO          | TIPO  | CLASE | ACCIONES CUBIERTAS                                                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1210283                    | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y Diseño | Mixta | 25    | Prendas de vestir, calzado y artículos de sombrería                                                   |
|                            | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y Diseño | Mixta | 28    | Art. De gimnasia, deportivos, juegos y juguetes                                                       |
|                            | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y Diseño | Mixta | 35    | Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios. |
|                            | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y Diseño | Mixta | 37    | Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación                          |
|                            | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y Diseño | Mixta | 43    | Restaurantes, hospedaje y act. Turísticas                                                             |

#### MARCAS REGISTRADAS EN ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

| NÚMERO DE REGISTRO | TITULAR                                                        | SIGNO DISTINTIVO    | TIPO DE MARCA | CLASE | ACCIONES CUBIERTAS                                                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4,690,437          | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y (Diseño) | Mixta         | 35    | Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios. |
| 4,690,437          | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y (Diseño) | Mixta         | 37    | Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación                          |
| 4,690,437          | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y (Diseño) | Mixta         | 43    | Restaurantes, hospedaje y act. Turísticas                                                             |
| 4,690,437          | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y (Diseño) | Mixta         | 28    | Art. De gimnasia, deportivos, juegos y juguetes                                                       |
| 4,690,437          | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba y (Diseño) | Mixta         | 25    | Prendas de vestir, calzado y artículos de sombrería                                                   |

|           |                                                                |          |            |    |                                                                                         |
|-----------|----------------------------------------------------------------|----------|------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 4,681,177 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 41 | Educación, formación, servicios de entretenimiento, actividades deportivas y culturales |
| 4,681,177 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 36 | Seguros; Operaciones Financieras; Operaciones Monetarias; Negocios Inmobiliarios.       |
| 4,681,177 | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba | Nominativa | 43 | Restaurantes, hospedaje y act. Turísticas                                               |

**MARCAS REGISTRADAS EN CUBA**

| REGISTRO/<br>SOLICITUD | TITULAR                                                        | SIGNO<br>DISTINTIVO | TIPO DE<br>MARCA | CLASE | ACCIONES CUBIERTAS                                                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016-926               | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba            | Nominativa       | 25    | Prendas de vestir, calzado y artículos de sombrería                                                   |
| 2016-926               | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba            | Nominativa       | 28    | Art. De gimnasia, deportivos, juegos y juguetes                                                       |
| 2016-926               | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba            | Nominativa       | 35    | Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios. |
| 2016-926               | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba            | Nominativa       | 36    | Seguros; Operaciones Financieras; Operaciones Monetarias; Negocios Inmobiliarios.                     |
| 2016-926               | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba            | Nominativa       | 37    | Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación                          |
| 2016-926               | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba            | Nominativa       | 41    | Educación, formación, servicios de entretenimiento, actividades deportivas y culturales               |
| 2016-926               | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba            | Nominativa       | 43    | Restaurantes, hospedaje y act. Turísticas                                                             |

**MARCAS REGISTRADAS EN UNION EUROPEA**

| REGISTRO/<br>SOLICITUD | TITULAR                                                        | SIGNO<br>DISTINTIVO | TIPO DE<br>MARCA | CLASE | ACCIONES CUBIERTAS                                                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba            | Nominativa       | 28    | Art. De gimnasia, deportivos, juegos y juguetes                                                       |
|                        | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba            | Nominativa       | 35    | Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios. |
|                        | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba            | Nominativa       | 36    | Seguros; Operaciones Financieras; Operaciones Monetarias; Negocios Inmobiliarios.                     |
|                        | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba            | Nominativa       | 37    | Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación                          |
|                        | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba            | Nominativa       | 41    | Educación, formación, servicios de entretenimiento, actividades deportivas y culturales               |
|                        | En trámite de cesión a favor de RLH Properties, S.A.B. de C.V. | Mayakoba            | Nominativa       | 43    | Restaurantes, hospedaje y act. Turísticas                                                             |

Asimismo, existen diversos nombres de dominio registrados que se utilizan en relación con el Entorno Mayakoba, los cuales se encuentran pendientes de cesión a favor de RLH:

| DOMAIN NAME          | EXPIRATION DATE | REGISTRANT ORGANIZATION       |
|----------------------|-----------------|-------------------------------|
| andazmayakoba.com.mx | 27/02/2022      | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |

|                                     |            |                               |
|-------------------------------------|------------|-------------------------------|
| discovermandarina.mx                | 26/05/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| experiencemandarina.com             | 13/07/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| experiencemandarina.mx              | 14/07/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| exploremandarina.mx                 | 26/05/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| fairmontresidencesmkb.com           | 19/02/2026 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| fhpmayakoba.com                     | 17/12/2023 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| liveatmandarina.com                 | 13/07/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| liveatmandarina.mx                  | 14/07/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| livemayakoba.com                    | 02/02/2021 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| mandarinamexico.mx                  | 14/07/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| mandarinanayarit.com                | 13/07/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| mandarinanayarit.mx                 | 14/07/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| mandarinaprivateresidences.com      | 13/07/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| mandarinaresort.com                 | 13/07/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| mandarinaresort.mx                  | 14/07/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| mayakoba-residences.com             | 11/07/2023 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| mayakoba.mx                         | 05/05/2023 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| mayakobagolf.com                    | 16/02/2023 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| mayakobasustentable.com             | 30/03/2021 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| mymandarina.com                     | 13/07/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| mymandarina.mx                      | 14/07/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| oneandonlymandarinaprivatehomes.com | 13/07/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| rlhproperties.mx                    | 17/12/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| rlhytu.com                          | 25/12/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| rlhytu.space                        | 19/12/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| rlhytu.world                        | 19/12/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| rosewoodresidencesmkb.com           | 18/12/2022 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| visitmandarina.com                  | 13/07/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| visitmandarina.mx                   | 14/07/2020 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| mayakoba.com                        | 03/01/2025 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |
| mayakobaresidences.com              | 12/08/2022 | RLH PROPERTIES S.A.B. DE C.V. |

A su vez hay algunos dominios que no son propiedad de RLH pero los administra:

| DOMAIN NAME                 | EXPIRATION DATE | REGISTRANT ORGANIZATION       |
|-----------------------------|-----------------|-------------------------------|
| ohlclassic.com              | 01/11/2022      | GOLF DE MAYAKOBA S.A. DE C.V. |
| ohlclassic.com.mx           | 01/11/2022      | GOLF DE MAYAKOBA S.A. DE C.V. |
| ohlclassic.mx               | 01/11/2022      | GOLF DE MAYAKOBA S.A. DE C.V. |
| ohlclassicatmayakoba.com    | 01/11/2022      | GOLF DE MAYAKOBA S.A. DE C.V. |
| ohlclassicatmayakoba.com.mx | 01/11/2022      | GOLF DE MAYAKOBA S.A. DE C.V. |
| ohlclassicatmayakoba.mx     | 01/11/2022      | GOLF DE MAYAKOBA S.A. DE C.V. |
| ohlmayakobaclassic.com      | 01/11/2022      | GOLF DE MAYAKOBA S.A. DE C.V. |
| ohlmayakobaclassic.com.mx   | 01/11/2022      | GOLF DE MAYAKOBA S.A. DE C.V. |
| ohlmayakobaclassic.mx       | 01/11/2022      | GOLF DE MAYAKOBA S.A. DE C.V. |

Asimismo, se tienen registrados los siguientes derechos de autor, los cuales se encuentran licenciados a favor de Activos MKB y Tenedora MKB, mediante Contrato de Licencia de Uso de Obras Literarias, con fecha 24 de abril de 2017, el cual tiene una vigencia de 5 años, con renovaciones automáticas:

| OBRA                      | TITULAR               | AUTOR                     | FECHA DE CERTIFICADO | NO. DE REGISTRO   |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|
| "Pájaros de Mayakoba"     | Huaribe, S.A. de C.V. | James Richard Batt        | 2012-11-21           | 978-607-95491-1-4 |
| "Fauna común de Mayakoba" | Huaribe, S.A. de C.V. | Hugo Armando Rivas García | 2010-09-29           | 978-607-95491-0-7 |

Igualmente, con fecha 15 de febrero de 2021, RLH obtuvo la titularidad de la Obra "CrossCharges", como programa de cómputo, ante el Instituto Nacional del Derecho de Autor, mediante constancia de registro de obra provisional, con Número de Registro Provisional 12380.

Finalmente, existen las siguientes Reservas de Derecho de Uso Exclusivo relacionados con el Entorno Mayakoba, los cuales fueron cedidos por Huaribe mediante Contrato de Cesión de Reserva de Derechos al Uso Exclusivo de fecha 24 de abril de 2017, a favor de Activos MKB:

| TITULO                     | TITULAR     | FECHA DE CERTIFICADO | NO. DE REGISTRO         |
|----------------------------|-------------|----------------------|-------------------------|
| "Mayakoba Magazine" Vol. 1 | Activos MKB | 25/02/2016           | 03-2016-022510425300-01 |
| "Mayakoba Magazine" Vol. 2 | Activos MKB | 25/02/2016           | 03-2016-022510415700-01 |
| "Mayakoba Magazine" Vol. 3 | Activos MKB | -                    | En trámite              |
| "Mayakoba Magazine" Vol. 4 | Activos MKB | 25/02/2016           | 03-2016-022510405600-01 |

#### *Propiedad intelectual del Hotel Rosewood Mandarin*

Los derechos de propiedad intelectual a ser utilizados en el Hotel Rosewood Mandarin fueron transferidos mediante los siguientes contratos:

- Contrato de concesión de licencia hotelera celebrado entre el Fiduciario del Fideicomiso 1058, Nayarasa y Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. ("Rosewood"). En virtud de dicho contrato, Rosewood otorga a los licenciarios un derecho intransferible y licencia para el uso de las marcas, franquicias, propiedad intelectual e información confidencial de las cuales Rosewood y sus afiliadas son titulares (la "Propiedad Intelectual"). La Propiedad Intelectual podrá ser utilizada única y exclusivamente en el Hotel Rosewood Mandarin, y en relación con la operación, gestión y *marketing* del mismo. De igual forma, Nayarasa otorga a Rosewood y sus afiliadas un derecho, no exclusivo, para usar el nombre "Mandarin" en relación a la operación, promoción, gestión y *marketing* del Hotel Rosewood Mandarin. El contrato será efectivo desde su fecha de firma, es decir, el 1 de noviembre de 2016 y tiene una vigencia de largo plazo. Como contraprestación, los licenciarios pagarán a Rosewood, por concepto de regalías, un monto equivalente al 1% de los ingresos brutos del Hotel Rosewood Mandarin.
- Contrato de licencia celebrado entre el Fiduciario del Fideicomiso 1058, Nayarasa y Rosewood. En virtud de este contrato, Rosewood otorga a los licenciarios una licencia mundial, no exclusiva, para el uso de las marcas "Rosewood Hotels & Resorts" y "Rosewood", así como todos sus derivados, logotipos e imagen, en la promoción y publicidad de las unidades residenciales "Rosewood Residences Mandarin, México". De igual forma, Nayarasa otorga a Rosewood y sus afiliadas un derecho, no exclusivo, para usar el nombre "Mandarin" en relación a las unidades residenciales "Rosewood Residences Mandarin, México". El contrato será efectivo desde su fecha de firma, es decir el 1 de noviembre de 2016. Como contraprestación, los licenciarios pagarán a Rosewood, un monto equivalente a un porcentaje del precio de venta por unidad residencial.
- Convenio de Asignación y Asunción de los Documentos de la Operación y Primer Convenio Modificadorio a los Documentos de la Operación celebrado el 11 de noviembre del 2016, entre Nayarasa, el Fiduciario del Fideicomiso 1058, RLH y Rosewood. En virtud de este Convenio el Fideicomiso 1058 y Nayarasa cedieron y RLH adquirió todos los derechos y obligaciones derivados de cierto Contrato de Gestión Hotelera, el Contrato de Concesión de Licencia Hotelera, el Contrato de Licencia, cierto Contrato de Asistencia Técnica y Servicios de Pre-Apertura y cierta Side Letter (en su conjunto los "Documentos de la Operación"), sujeto al cumplimiento de diversas condiciones suspensivas; y
- Por virtud del Segundo Convenio Modificadorio a ciertos Documentos de la Operación celebrado el 27 de noviembre del 2017, entre RLH y Rosewood, Rosewood incrementó número de unidades residenciales que pueden ser promocionadas y publicitadas bajo las marcas "Rosewood Hotel & Resorts" y "Rosewood".

#### *Propiedad intelectual del Hotel One & Only Mandarin*



Los derechos de propiedad intelectual a ser utilizados en el Hotel One & Only Mandarin fueron adquiridos mediante el Contrato Administración Hotelera correspondiente, según fue modificado y reexpresado el 12 de julio del 2018, por Majahua Resort, RLH, Kerzner International Management FZE y Kerzner International Management Services Mexico, S. de R.L. de C.V. (junto con Kerzner International Management FZE "Kerzner"). En virtud de este contrato Kerzner otorgó, sujeto a la celebración de cierto Contrato de Licencia, una licencia para el uso de la marca One&Only en el desarrollo de las unidades residenciales "One&Only Residences Mandarin", además se convino que el nombre del hotel objeto del citado Contrato de Gestión de Resort sería "One&only Mandarin".

*Propiedad intelectual del Hotel Villa Magna*

| REGISTRO | MARCA DENOMINACIÓN | CLASE | TIPO DE MARCA / DISEÑO | TITULAR                 |
|----------|--------------------|-------|------------------------|-------------------------|
| 650773   | VILLA MAGNA        | 42    | NOMINATIVA             | HOTEL VILLA MAGNA, S.L. |

*b. Otros Contratos*

*Acerca de Four Seasons Hotels and Resorts*

Four Seasons Hotels Limited, así como sus afiliadas y subsidiarias no están relacionadas con la Emisora, Inalmex, sus sociedades controladoras, afiliadas o subsidiarias, salvo por las relaciones contractuales descritas en el presente Reporte Anual. Four Seasons Hotels Limited y sus sociedades relacionadas no han preparado la información contenida en el presente Reporte Anual y toda la información relacionada con Four Seasons Hotels Limited y sus sociedades afiliadas y subsidiarias fue preparada por la Emisora, previo consentimiento para que la misma fuera incluida. No existirá responsabilidad alguna para los directores, oficiales, empleados o agentes de Four Seasons Hotels Limited o sus empresas afiliadas o subsidiarias en relación con la información contenida en este Reporte Anual.

Four Seasons Hotels Limited actualmente opera 100 hoteles y resorts en los principales centros de las ciudades y destinos turísticos en 39 países y cuenta con más de 60 proyectos en distintas etapas de planeación. Four Seasons Hotels Limited permanentemente ocupa privilegiadas posiciones entre los mejores hoteles del mundo y las marcas más prestigiosas en encuestas de lectores, críticas de viajeros y reconocimientos de la industria.

*Principales contratos celebrados con Four Seasons (México)*

Los principales contratos celebrados en relación con la operación y administración del Hotel con Four Seasons (México) son los siguientes:

- Contrato de administración del Hotel Four Seasons (*Hotel Management Agreement*) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Inalmex y Four Seasons Hotels (México). El objeto de dicho contrato es la prestación de servicios de operación y administración del día a día del Hotel Four Seasons por parte de Four Seasons (México). La estructura de contraprestaciones de este contrato contempla el cobro de un porcentaje sobre los ingresos y otro tanto sobre los resultados de la operación del Hotel Four Seasons. Dicho contrato da la exclusividad territorial a Inalmex en la Ciudad de México de la marca Four Seasons a excepción de la zona de Santa Fe.
- Contrato de prestación de servicios de renovación de activos y remodelación (*Capital Refurbishing Services Agreement*) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Inalmex y Four Seasons Hotels Limited. En términos de dicho contrato, Inalmex podrá contratar, a cambio del pago de ciertos honorarios a ser calculados sobre el importe de la renovación, los servicios de Four Seasons Hotels Limited como asesor de proyectos de renovación del Hotel Four Seasons. En el caso de la renovación del Hotel Four Seasons, Inalmex decidió no contratar los servicios de asesoría de Four Seasons Hotels Limited.
- Contrato de prestación de servicios de mercadotecnia (*Marketing Services Agreement*) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Inalmex y Four Seasons Hotels Limited. El objeto del contrato es que Four Seasons Hotels Limited, con la cooperación de Four Seasons México, proporcione los servicios de ventas corporativas, publicidad y de mercadotecnia del Hotel Four Seasons.
- Contrato de licencia (*License Agreement*) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Four Seasons Hotels and Resorts, B.V. e Inalmex, mismo que fue modificado con fecha 7 de marzo de 2016 con la finalidad de hacer constar la nueva denominación de licenciante. El objeto del contrato es el otorgamiento de una licencia por parte de Four Seasons Hotels and Resorts B.V. a Inalmex para el uso de

marca en relación con el Hotel Four Seasons, su operación, administración y promoción. Four Seasons Hotels and Resorts, B.V. tiene el derecho de terminar el contrato sin perjuicio, si Inalmex incumple en cualquiera de sus obligaciones, declaraciones o cláusulas establecidas en el contrato.

- e. Cierta contrato de prestación de servicios, de fecha 1 de noviembre de 2015 el cual fue modificado mediante convenio modificadorio de fecha 25 de enero de 2018 celebrado entre INALMEX y RLH, para la prestación de ciertos servicios de gestión de activos.

Los contratos descritos anteriormente son de suma importancia para el desarrollo de la Emisora puesto que documentan las obligaciones de operación del Hotel Four Seasons por parte de Four Seasons (México).

Asimismo, Inalmex tiene celebrados contratos de arrendamiento respecto de diversos locales ubicados en el Hotel Four Seasons.

#### *Principales contratos del Entorno Mayakoba*

- a. Contrato de administración del Hotel Fairmont Mayakoba (*Hotel Management Agreement*) de fecha 22 de mayo de 2003 celebrado entre Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., y Fairmont Hotels & Resorts (U.S.) INC., como administrador. El objeto de dicho contrato es cumplir con la operación, dirección, administración y supervisión del día a día del Hotel Fairmont Mayakoba por parte del Fairmont Hotels & Resorts (U.S.) INC., como el administrador.
- b. Contrato de administración del Hotel Rosewood (*Hotel Management Agreement*) de fecha 29 de julio de 2005 celebrado entre Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., y RHR Offshore, L.P. El objeto de dicho contrato es cumplir con la administración del día a día del Hotel Rosewood por parte de RHR Offshore, L.P., como el administrador.
- c. Contrato de administración del Hotel Banyan Tree (*Hotel Management Agreement*) de fecha 30 de marzo de 2006 celebrado entre Mayakoba Thai, S.A. de C.V., y Banyan Tree Hotels & resorts PTE. LTD como administrador. El objeto de dicho contrato es cumplir con la administración y operación del día a día del Hotel Banyan Tree por parte de Banyan Tree Hotels & resorts PTE. LTD., como el administrador.
- d. Contrato de administración del Hotel Andaz Mayakoba (*Hotel Management Agreement*) de fecha 30 de enero de 2013 celebrado entre Hotel Hoyo Uno y Hyatt. El objeto de dicho contrato es cumplir con la administración y operación del día a día del Hotel Andaz Mayakoba por parte del como el administrador.
- e. Convenio entre accionistas de fecha 20 de diciembre de 2016 en virtud del cual se establecieron los términos y condiciones conforme a los cuales se tomarán decisiones en cada una de las sociedades adquiridas en términos del Contrato de Compraventa Mayakoba. Asimismo, en dicho contrato se establecieron ciertas restricciones a la transmisión de las acciones que cada uno de los accionistas tendrá en las sociedades materia de la adquisición, tales como periodos de permanencia (*lock-up periods*), opciones de venta (*put*) y opciones de compra (*call*), derecho de venta por arrastre (*drag along*) y derechos de venta por adhesión (*tag along*).
- f. Durante enero y febrero de 2018, cada uno de los hoteles ubicados dentro de Mayakoba (con la salvedad del Hotel Andaz) y "El Camaleón" celebraron cierto contrato de servicios de gestión de activos con RLH.
- g. Asimismo, durante agosto y octubre de 2018, Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. celebró ciertos contratos de patrocinio del evento de la PGA Tour llevado acabo en "El Camaleón" en noviembre del mismo año.

#### *Principales contratos del Hotel Rosewood Mandarin*

- a. Contrato de operación hotelera celebrado entre el Fiduciario del Fideicomiso 1058, Nayarasa y Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. (el "Operador"). En virtud de dicho contrato, el Operador asume la obligación de prestar los servicios consistentes en la operación, dirección, supervisión y administración del Hotel Rosewood Mandarin, conforme a los estándares de marca establecidos por el propio Operador, para otros hoteles "Rosewood" y sujeto a los presupuestos establecidos en el contrato. Dicho contrato tiene una vigencia de largo plazo. Asimismo, el propietario tiene el derecho de inspeccionar cualquier parte de las instalaciones del Hotel Rosewood Mandarin y de auditar sus respectivos libros corporativos y de contabilidad. Se establecen contraprestaciones fijas y variables en el contrato.
- b. Contrato de asistencia técnica celebrado entre el Fiduciario del Fideicomiso 1058, Nayarasa y Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. como consultor (el "Consultor"). En virtud de dicho contrato, el Consultor se obliga a prestar servicios técnicos y servicios "pre-apertura" consistentes en (i) la planeación, diseño, equipamiento, decoración y amueblamiento del Hotel Rosewood Mandarin y sus instalaciones, así como de las unidades residenciales, conforme a los estándares de marca establecidos por el propio Consultor, para otros Hoteles "Rosewood"; (ii) la contratación del personal del hotel, participación en los servicios de marketing de "Grupo Rosewood", y la operación,

antes de y durante, la apertura al público del Hotel Rosewood Mandarin, conforme a los presupuestos establecidos en el Contrato. El contrato estará vigente hasta la fecha de conclusión de la construcción del Hotel Rosewood Mandarin y de la apertura al público en general del mismo, así como hasta la fecha del pago total de las cantidades adeudadas bajo el Contrato. Se pacta una contraprestación fija bajo el mismo.

- c. Mediante escritura pública de fecha 11 de noviembre de 2016, RLH celebró el Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin con el fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa como fideicomisario en primer lugar, en términos del cual adquirió la propiedad del Terreno Rosewood Mandarin. El Terreno Rosewood Mandarin es de aproximadamente 21.5 hectáreas y se encuentra ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico conocido como "Mandarina". El Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Emisora, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el Consejo de Administración. El Terreno Rosewood Mandarin podrá ser transferido en el futuro a cualquiera de las subsidiarias, directas o indirectas, de la Emisora. El precio de compra del Terreno Rosewood Mandarin fue la cantidad de \$465,324,671.52. Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin se generó una cuenta por cobrar respecto del pago del precio a favor de Nayarasa, como fideicomisario del Fideicomiso 1058, y a cargo de RLH, como comprador. Dicha cuenta por cobrar fue transmitida por Nayarasa, mediante diversos actos, a favor de Actur. Con fecha 15 de noviembre de 2016, en asamblea de accionistas, RLH aprobó un aumento de capital. En ejercicio parcial de su derecho de suscripción, Actur suscribió parte de dicho aumento. Actur pagó parte del aumento de capital suscrito con la cuenta por cobrar y otra parte en efectivo. Al pagar con la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, la obligación de pago del precio a cargo de RLH en términos del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, se extinguió por confusión. En términos del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, Actur asumió ciertas obligaciones frente a RLH que incluyen que el Terreno Rosewood Mandarin cuente con la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo acceso y vialidades hasta el Terreno Rosewood Mandarin, luz y agua con las especificaciones necesarias para llevar a cabo la construcción y desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin, a más tardar el 31 de octubre de 2018. En caso de incumplimiento de estas obligaciones, Actur deberá pagar a RLH, por concepto de pena convencional, una cantidad igual a 1.5 veces el costo de construcción de dicha infraestructura. Asimismo, y en virtud de la celebración del Contrato de Compraventa Rosewood Mandarin, Nayarasa, RLH, Actur y Rosewood celebraron ciertos convenios de cesión en términos de los cuales RLH adquirió la totalidad de los derechos y obligaciones derivados de contratos de operación del Hotel Rosewood Mandarin, los cuales establecen los términos y condiciones de la asesoría y administración (en construcción y mantenimiento) del hotel bajo la marca Rosewood en el Terreno Rosewood Mandarin. Mediante escritura pública número 7,306 de fecha 6 de marzo de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Marco Antonio Meza Echevarría, titular de la notaría pública número 34 de la Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela, Nayarit, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Las Varas, Nayarit, RLH transmitió la propiedad del Terreno Rosewood Mandarin, a favor de Majahua Inmueble.

Los Contratos Rosewood contemplan los términos y condiciones para la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca Rosewood en el Terreno Rosewood Mandarin. Rosewood es una compañía hotelera que es dueña de las marcas Rosewood, New World Hotels & Resorts y Pentahotels. Ver "La Emisora - Descripción de los principales Activos para una descripción de la relación contractual con Rosewood.

No tenemos celebrados contratos con terceros fuera del curso ordinario de nuestro negocio.

#### *Principales contratos del Hotel One&Only Mandarin.*

El 10 de noviembre del 2014 se firmó el contrato celebrado entre Nayarasa, una afiliada de Actur y Kerzner, para la operación del Hotel O&O; así como el contrato de fecha 10 de noviembre del 2014 celebrado entre Nayarasa, una afiliada de Actur y Kerzner, para la asistencia técnica del Hotel O&O.

Asimismo, Nayarasa y Actur se obligaron solidariamente a cumplir con, o hacer que se cumplan, las obligaciones consistentes en que Nayarasa (i) ceda a favor de RLH los Contratos Kerzner, a más tardar el 31 de diciembre de 2016, y (ii) transmita y ceda a favor de RLH todos los permisos, autorizaciones y licencias necesarias para la construcción y operación del Hotel O&O, a más tardar el 31 de marzo de 2017.

Con fecha 27 de junio de 2016, Nayarasa, RLH, Actur y Kerzner celebraron ciertos convenios de cesión en términos de los cuales RLH adquirió la totalidad de los derechos y obligaciones derivados de los Contratos Kerzner. En este sentido, la cesión de los Contratos Kerzner ya se completó.

Mediante escritura pública de fecha 13 de junio de 2016, RLH celebró el Primer Contrato de Compraventa OOM con el fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa, en términos del cual adquirió la propiedad del Terreno OOM. En términos del Primer Contrato de Compraventa OOM, en caso de incumplimiento de la obligación a cargo de Actur consistente en que el Terreno OOM cuente con la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo acceso y vialidades hasta el Terreno OOM, luz y agua con las especificaciones necesarias para llevar a cabo la construcción y desarrollo del Hotel O&O, a más tardar el 19 de octubre de 2017, Actur deberá pagar a RLH, por concepto de pena convencional, una cantidad igual a 1.5 veces los costos y gastos de las obras no ejecutadas, con un límite máximo de EUA \$6.9 millones. El precio de compra pactado en el Primer Contrato de Compraventa OOM es la cantidad de \$249,014,002.00. Asimismo, se acordó cubrir una cantidad equivalente a las inversiones realizadas por Actur, directa o indirectamente, en el Terreno OOM que asciende a EUA \$5'132,364 (el tipo de cambio que se utilizó para calcular este monto en Pesos fue el de la fecha en que se realizó el pago de cada uno de dichos gastos. Como resultado de ese ejercicio, la cantidad total (incluyendo el Impuesto al Valor Agregado correspondiente) en Pesos asciende a \$81'368,389.00). Derivado de la celebración del Primer

Contrato de Compraventa OOM se generó una cuenta por cobrar a favor de Nayarasa, como fideicomisario del Fideicomiso 1058, misma que fue transmitida, mediante diversos actos, a favor de Actur. Con fecha 27 de junio de 2016, mediante asamblea general de accionistas de la Emisora y con la anuencia de la totalidad de los accionistas de la misma, Actur suscribió un aumento del capital social de la Emisora por un monto equivalente a la cuenta por cobrar generada por la celebración del Contrato de Compraventa OOM. Dicha suscripción fue pagada por Actur mediante la aportación a la Emisora de la cuenta por cobrar derivada del Contrato de Compraventa OOM, extinguiéndose de esta manera la obligación de pago derivada del Contrato de Compraventa OOM, a cargo de RLH. Asimismo, Nayarasa y Actur se obligaron solidariamente a cumplir con, o hacer que se cumplan, las obligaciones consistentes en que Nayarasa (i) ceda a favor de RLH los Contratos Kerzner, a más tardar el 31 de diciembre de 2016, y (ii) transmita y ceda a favor de RLH todos los permisos, autorizaciones y licencias necesarias para la construcción y operación del Hotel O&OM, a más tardar el 31 de marzo de 2017. La cesión de los Contratos Kerzner ya se completó. El Primer Contrato de Compraventa OOM fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Emisora, incluyendo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la asamblea de accionistas.

Mediante escritura pública número 7,017 de fecha 29 de septiembre de 2017, RLH celebró el Segundo Contrato de Compraventa OOM, en términos del cual vendió la propiedad del Terreno OOM a Majahua Resorts, en el cual compareció de Actur. La obligación a cargo de Actur continúa vigente y consistente en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el Primer Contrato de Compraventa OOM; sin embargo, mediante convenio modificatorio al contrato de compraventa, RLH, Majahua Resorts y Actur, como compareciente, convinieron en modificar la cláusula cuarta del Segundo Contrato de Compraventa OOM, a efecto de cambiar la fecha para el cumplimiento de la obligación a cargo de Actur, para el 28 de febrero de 2019. El precio de compra pactado en el Segundo Contrato de Compraventa OOM es la cantidad de \$249,014,002.00, por ambos inmuebles. Asimismo, Majahua Resorts reembolsó a RLH, por concepto de gastos directos e indirectos realizados en los inmuebles, la cantidad de \$248'171,828.00. Derivado de la celebración del Segundo Contrato de Compraventa OOM, se generó una cuenta por cobrar a favor de RLH, como enajenante, la cual fue capitalizada a favor de Majahua Resorts en asamblea general de socios de fecha 2 de octubre de 2017, mediante el aumento del capital social de Majahua Resorts, en su parte variable, por un monto equivalente a la cuenta por cobrar generada por la celebración del Segundo Contrato de Compraventa OOM. Dicha suscripción, fue pagada por RLH mediante la aportación de la cuenta por cobrar derivada del Segundo Contrato de Compraventa OOM, extinguiéndose de esta manera la obligación de pago derivada del Segundo Contrato de Compraventa OOM, a cargo de Majahua Resorts. Igualmente, en el segundo Contrato de Compraventa OOM, RLH cedió y transmitió, a favor de Majahua Resorts, los (i) Contratos Kerzner y (ii) todos los permisos, autorizaciones y licencias necesarias para la construcción y operación del Hotel O&OM. El Segundo Contrato de Compraventa OOM fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Emisora, incluyendo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la asamblea de accionistas.

Con fecha 12 de julio de 2018 Majahua Resorts, en su calidad de propietario, RLH, en su calidad de garante, y Kerner y una filial de Kerzner, en su calidad de administrador, celebraron una enmienda y reexpresión al Contrato de la operación del Hotel O&OM. Simultáneamente, fue celebrada una enmienda al contrato para la asistencia técnica del Hotel O&OM.

A lo largo de los años 2017, 2018, 2019 y 2020, Majahua Resorts celebró diversos contratos y convenios con distintos contratistas, proveedores y prestadores de servicios para la debida ejecución de la obra del Hotel O&OM.

#### *Principales contratos del Hotel Villa Magna*

- a. Contrato de operación hotelera celebrado el 31 de enero de 2020 entre Hotel Villa Magna, S.L.U., en su calidad de propietario y Rosewood Hotels and Resorts Netherlands, B.V. (el "Operador"). En virtud de dicho contrato, el Operador asume la obligación de prestar los servicios consistentes en la operación, dirección, supervisión y administración del Hotel Rosewood Villa Magna Madrid, conforme a los estándares de marca establecidos por el propio Operador, para otros hoteles "Rosewood" y sujeto a los presupuestos establecidos en el contrato. Dicho contrato tiene una vigencia de largo plazo. Asimismo, el propietario tiene el derecho de inspeccionar cualquier parte de las instalaciones del del Hotel Rosewood Villa Magna Madrid y de auditar sus respectivos libros corporativos y de contabilidad. Se establecen contraprestaciones fijas y variables en el contrato.
- b. El 31 de enero de 2020 se firmó el contrato celebrado entre villa Magna y Rosewood, para la asistencia técnica del Hotel Rosewood Villa Magna Madrid.

No tenemos celebrados contratos con terceros fuera del curso ordinario de nuestro negocio.

#### *Contratos de gestión hotelera del Hotel One&Only Mandarin.*

A continuación, y únicamente para efectos informativos ya que la Emisora no opera hoteles, se presenta una descripción general de contratos de gestión hotelera y de asistencia técnica:

Los contratos de gestión hotelera son contratos de gestión empresarial mediante los cuales los operadores hoteleros asumen la operación integral de un hotel a cambio de una remuneración, revirtiendo de esta manera el beneficio económico de la operación del hotel al propietario del hotel. Por lo anterior, a diferencia de un contrato de franquicia donde el dueño opera el hotel bajo la marca de un tercero, bajo un contrato de operación hotelera, esa gestión recae en manos del operador quien a su vez suele usar su propia marca a efectos de comercialización.

Generalmente, los principales términos de un contrato de gestión hotelera son los siguientes:

1. Remuneración del operador: la remuneración del operador suele estar compuesta por un honorario base calculado como porcentaje de las ventas del hotel y un honorario de incentivo calculado como porcentaje sobre el resultado operativo del hotel.
2. Plazo: las vigencias de estos contratos suelen ser largas y más aún en el segmento alto. Típicamente pueden ser plazos de entre 15 y 30 años o más y es común que se incluyan opciones de extensión a favor del operador.
3. Obligaciones del operador: típicamente los operadores tienen algunas de las siguientes obligaciones:
  - a. Gestionar de forma integral la política de comercialización y mercadotecnia de todas las líneas de negocio del hotel (habitaciones, comida y bebida, spa, renta de salones, entre otras).
  - b. Gestionar de forma integral los recursos humanos del hotel, en el entendido que el pasivo laboral lo suele asumir el propietario del hotel.
  - c. Gestionar de forma integral la administración y contabilidad del hotel.
  - d. Gestionar de forma integral las reparaciones y mantenimientos diarios del hotel. No es común que gestionen los planes de renovación puesto que dichos planes se ejecutan típicamente por el propietario del hotel bajo la supervisión del operador.
4. Obligaciones del dueño: típicamente, la obligación principal del propietario es la de mantener el hotel en línea con los estándares de marca del operador lo cual considera esencialmente asegurar la buena condición física del activo. Para ello el operador suele provisionar un porcentaje de las ventas del hotel a efectos de dotar una cuenta bancaria de reserva de gastos de capital para así cubrir las necesidades de gastos de capital del hotel a lo largo del tiempo.
5. Derechos del propietario: algunos derechos pactados a favor del propietario bajo estos contratos suelen ser:
  - a. Aprobar cada año el presupuesto de cuenta de resultados presentado por el operador el cual incluye desglose completo de ventas a alcanzar junto con plan de mercadotecnia para llegar a ello, así como desglose completo de gastos de operación del hotel.
  - b. Aprobar cada año el presupuesto de gastos de capital propuesto por el hotel financiado a través de la cuenta de reserva de gastos de capital.
  - c. Solicitar reuniones con el equipo de gestión del hotel a efectos de dar seguimiento al desempeño del hotel, así como recibir información y documentación precisa acerca de la operación del hotel.
  - d. Aprobación de los candidatos a ocupar los puestos claves de dirección (esencialmente suele consistir en poder aprobar al candidato a puesto de Director del hotel, así como al de Director Financiero).
6. Manejo de cuentas bancarias: si bien todas las cuentas bancarias del hotel suelen estar a nombre del propietario del hotel, el operador suele contar con facultades para manejar las cuentas, logrando así la gestión de los cobros y pagos del hotel y revirtiendo de forma periódica al propietario el exceso de fondos que se van generando de la operación tras haber descontado el pago relativo a la remuneración del operador así como los fondos a provisionar en términos de reserva de gastos de capital.
7. Derechos de terminación a favor del propietario: los derechos de terminación anticipada del propietario suelen ser bastante limitados y suelen poder ejercerse en caso de bajo rendimiento del hotel el cual se determina comparando los niveles de ocupación y tarifa del hotel con sus competidores, así como si el hotel logra cumplir o no con las metas que se fijan en los presupuestos anuales que aprueba el propietario.
8. Derechos de terminación a favor del operador: los derechos de terminación anticipada del operador típicamente se pueden ejercer cuando el propietario no cumple con sus obligaciones, las cuales consisten esencialmente en asegurar que el hotel cumpla con los estándares de la marca.

#### *Contratos de asistencia técnica*

De cara a la fase de desarrollo de proyectos hoteleros, los desarrolladores suelen celebrar contratos con el operador a efectos de que este preste servicios de asesoría al desarrollador para buscar la definición del producto a efectos de asegurar que éste cumpla con los estándares de la marca bajo la cual el operador va a operar el hotel cuando éste abra. Asimismo, se pone a disposición del desarrollador a un equipo de desarrollo con

experiencia en desarrollos de hoteles, el cual asesora al desarrollador en todos los aspectos del desarrollo hasta la apertura del hotel. A cambio de este servicio, el desarrollador suele pagarle al operador un honorario fijo que puede ascender a EUA \$1 millón.

---

## Principales clientes:

---

### Principales clientes

Por la naturaleza de las operaciones que realiza la Emisora y por la naturaleza de sus activos, RLH Properties no tiene clientes con los que exista una dependencia directa. Ningún cliente representa el 10% o más del total de las ventas consolidadas de la Emisora.

---

## Legislación aplicable y situación tributaria:

---

### Legislación aplicable y situación tributaria

La Emisora se encuentra sujeta a una amplia variedad de leyes y reglamentos a nivel federal, estatal y local, incluyendo disposiciones aplicables en materia de protección a los consumidores, impuestos, regulación ambiental, licencias y permisos relacionados con el uso de suelo y construcción, licencias de funcionamiento y propiedad. Consideramos que la Emisora, sus subsidiarias, el Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba se encuentran en cumplimiento sustancial con las leyes y los reglamentos aplicables y que el Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba cuentan con las licencias necesarias para su operación y funcionamiento.

Tanto el Hotel Four Seasons como los Hoteles Mayakoba cuentan con las licencias de funcionamiento y salubridad correspondientes, expedidas por el gobierno de la Ciudad de México y de Quintana Roo, respectivamente. De igual forma, la legislación estatal y local incluye disposiciones en materia de protección contra incendios. Asimismo, para las obras de mantenimiento y remodelación del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba, hemos contado con los permisos de construcción correspondientes y con autorizaciones de impacto ambiental. De igual forma, hemos cumplido con las disposiciones en materia de zonificación y uso del suelo.

Asimismo, el Hotel Four Seasons cuenta con permisos y licencias para la operación de la alberca, gimnasio y estacionamiento, así como para realizar actividades publicitarias. Por su parte, los Hoteles Mayakoba cuentan cada uno con los permisos y licencias de operación para, entre otras áreas, gimnasios, spa, recepción/lobby, restaurantes, así como los dictámenes sanitarios necesarios para cada uno de los establecimientos que conforman los Hoteles Mayakoba.

### *Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares*

Las operaciones del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba están sujetas a las disposiciones contenidas en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares ("LFPDPPP"), derivado del manejo de la información personal de sus huéspedes. La LFPDPPP es aplicable a los particulares de carácter privado, sean personas físicas o morales, que lleven a cabo el tratamiento de datos personales.

En términos de la LFPDPPP, todo tratamiento y transferencia de datos personales está sujeto al consentimiento previo de su titular. Dicho consentimiento puede obtenerse a través de un "aviso de privacidad". En términos de dicho "aviso de privacidad", se puede comunicar al titular de la información personal los fines del tratamiento de sus datos, las opciones para limitar su uso o divulgación y los medios para ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición. Se entenderá que el titular consiente tácitamente el tratamiento de sus datos, cuando habiéndose puesto a su disposición el aviso de privacidad, no manifieste su oposición. El "aviso de privacidad" debe ponerse a disposición de los titulares de datos personales a través de formatos impresos, digitales, visuales, sonoros, o de cualquier otra tecnología. De conformidad con lo dispuesto por la LFPDPPP, el consentimiento de los titulares de la información podrá ser revocado en cualquier momento sin que se le atribuyan efectos retroactivos. Para revocar el consentimiento, el responsable deberá, en el "aviso de privacidad", establecer los mecanismos y procedimientos para ello. Se entenderá por responsable la persona física o moral de carácter privado que decida sobre el tratamiento de los datos personales. La LFPDPPP establece ciertos requisitos y excepciones con respecto a la transferencia de datos personales a terceros.

### *Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita*

RLH se encuentra bajo la observancia de las disposiciones contenidas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita ("LFPIORPI"), ya que desempeña actividades vulnerables tales como: (i) la enajenación de inmuebles a terceros, y

(ii) la construcción y desarrollo de inmuebles a través de aportaciones realizadas por terceros, dentro de sus proyectos residenciales que, de conformidad con la LFPIORPI y con el Sistema del Portal de Prevención de Lavado de Dinero ("SPPLD"), se identifican como: (i) Transmisión de Derechos sobre Bienes Inmuebles, y (ii) Desarrollo Inmobiliario, respectivamente.

#### *Acciones Colectivas*

Mediante la reforma al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se autorizaron las acciones colectivas en México relacionadas con la protección al consumidor y los daños ambientales. La Ley Federal de Protección al Consumidor, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y el Código Federal de Procedimientos Civiles fueron modificados para incluir disposiciones en materia de acciones colectivas. A la fecha del presente Reporte Anual no se han presentado acciones colectivas en nuestra contra.

#### *Inversión extranjera*

Conforme a la regulación en materia de inversión extranjera, las sociedades con cláusula de admisión de inversión extranjera (como es el caso de RLH), pueden adquirir el dominio de bienes inmuebles en México en la zona restringida (la faja del territorio nacional de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 kilómetros a lo largo de las playas), destinados a la realización de actividades no residenciales, siempre y cuando le notifique dicha situación a la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de 60 días hábiles siguientes a que se realice la adquisición.

De manera enunciativa pero no limitativa, se consideran bienes inmuebles destinados a la realización de actividades no residenciales:

- i. Los que se destinen a tiempo compartido;
- ii. Los destinados a alguna actividad industrial, comercial o turística y que de manera simultánea sean utilizados para fin residencial;
- iii. Los adquiridos por instituciones de crédito, intermediarios financieros y organizaciones auxiliares del crédito, para la recuperación de adeudos a su favor que se deriven de operaciones propias de su objeto;
- iv. Los que se utilicen por personas morales para el cumplimiento de su objeto social, consistente en la enajenación, urbanización, construcción, fraccionamiento y demás actividades comprendidas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, hasta el momento de su comercialización o venta a terceros.
- v. En general, los bienes inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, pesqueras, silvícolas y de prestación de servicios.

En caso de duda respecto de si un inmueble se considera destinado a la realización de actividades residenciales, la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá la consulta respectiva.

#### *Regulación ambiental*

Las operaciones de la Emisora están sujetas a diversas disposiciones en materia ambiental a nivel federal y local. Consideramos que la Emisora y sus subsidiarias se encuentran en cumplimiento sustancial con las leyes y reglamentos aplicables en materia ambiental.

Asimismo, las operaciones tanto de las sociedades operadoras del Entorno Mayakoba, como de las sociedades propietarias y que se encargan de la construcción y desarrollo del Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarin, presentan diversos aspectos ambientales que se encuentran regulados en diversas leyes federales, estatales y municipales, por lo que están sujetas al cumplimiento de diversas disposiciones en materia ambiental a nivel federal y local. La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente ("LGEEPA") establece, de manera general, gran parte de las materias y actividades sobre las que cada uno de los tres órdenes de gobierno tiene jurisdicción, así como los instrumentos de política ambiental y autorizaciones que regulan el desarrollo de las operaciones del Entorno Mayakoba y la construcción del Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarin. Dada la naturaleza de las actividades desarrolladas en el complejo turístico, existe una concurrencia de los tres órdenes de gobierno en la regulación del proyecto, donde la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales es la entidad reguladora a nivel federal, en tanto que la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo y (ii) la Secretaría de Desarrollo Rural y Medio Ambiente en Nayarit, son las encargadas de los temas en el ámbito estatal, así como la participación de los Municipios de Solidaridad y Compostela en cuanto a la supervisión a nivel municipal.

Otras leyes relevantes aplicables al Entorno Mayakoba son la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley General de Vida Silvestre, entre otros ordenamientos, así como los reglamentos y reglas promulgados al amparo de éstas. De igual manera las operaciones del Entorno Mayakoba están reguladas por una gran cantidad de Normas Oficiales Mexicanas en materia ambiental.

A nivel estatal, le resulta aplicable al Entorno Mayakoba, la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, la Ley para la Prevención y la Gestión Integral de Residuos del Estado de Quintana Roo, así como otros ordenamientos y sus respectivos reglamentos.

A nivel municipal, el Entorno Mayakoba debe cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad, entre otros códigos, decretos y bandos de policía y buen gobierno.

Igualmente, las expansiones y modificaciones del Entorno Mayakoba, incluyendo la construcción de nuevas residencias y hoteles, están sujetas a la obtención de permisos nuevos o a la modificación de los existentes, según sea el caso, así como de licencias de construcción y otras a nivel local regulados en las leyes antes mencionadas.

Respecto de la construcción del Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarin, adicional al cumplimiento de las normas y reglamentos en materia de construcción y de medio ambiente, tanto a nivel federal, como estatal y municipal, las normas en materia de protección de monumentos y zonas arqueológicas que aplica el Instituto Nacional de Antropología e Historia ("INAH") son de observancia obligatoria,

Los aspectos ambientales más relevantes del Entorno Mayakoba y su regulación a nivel federal en el proyecto incluyen los siguientes:

#### *Impacto ambiental*

El Entorno Mayakoba es un desarrollo inmobiliario que afecta el ecosistema costero, por lo que todas las obras y actividades realizadas dentro del mismo están sujetas a la obtención de autorizaciones en materia de impacto ambiental a nivel federal. El Entorno Mayakoba obtuvo la primera autorización de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales ("SEMARNAT") en 1998 y ha sido modificada en repetidas ocasiones para incluir modificaciones, así como la construcción de expansiones y obras de mejora, incluyendo hoteles adicionales. La autorización original, así como sus modificaciones establecen diversas obligaciones que deben cumplirse a lo largo de la vida del Entorno Mayakoba. Consideramos que las sociedades operadoras del Entorno Mayakoba están en cumplimiento sustancial de sus obligaciones derivadas de las autorizaciones en materia de impacto ambiental que regulan el proyecto.

#### *Cambio de uso de suelo forestal*

La Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable ("LGDFS") fue publicada el 25 de febrero de 2003, en sustitución de la Ley Forestal de 1992 (ordenamiento en vigor cuando inició el proceso regulatorio del proyecto).

Conforme a la LGDFS, para realizar la remoción total o parcial de la vegetación forestal existente en un predio, con objeto de actividades no forestales, se requiere obtener de la SEMARNAT una autorización para realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales ("CUSTE").

#### *Uso de aguas nacionales*

El Entorno Mayakoba requiere del uso de aguas nacionales para lo cual Condominio Mayakoba, A.C. cuenta con una concesión para el uso de aguas nacionales subterráneas emitida por la Comisión Nacional del Agua ("CONAGUA"), en términos de la Ley de Aguas Nacionales, por un volumen suficiente para las operaciones del Entorno Mayakoba. La concesión para el uso de agua establece diversas obligaciones administrativas y fiscales, las cuáles consideramos han sido sustancialmente cumplidas por la Emisora.

#### *Descargas de aguas residuales*

Las operaciones del Entorno Mayakoba generan aguas residuales provenientes del rechazo del proceso de desalinización del agua salobre, así como del tratamiento de las aguas residuales generadas de los hoteles y servicios relacionados, las cuales son descargas hacia cuerpos receptores bajo la administración de CONAGUA y regulados por la Ley de Aguas Nacionales. Condominio Mayakoba, A.C. cuenta con un permiso de descarga de aguas residuales emitido por CONAGUA, el cual establece diversas obligaciones fiscales y administrativas, incluyendo el cumplir con ciertos límites máximos permisibles de contaminantes en la descarga establecidos en el permiso de descarga, así como realizar análisis de la calidad de las descargas, presentar reportes periódicos y pagar los derechos que se generen conforme a la Ley Federal de Derechos.

#### *Zona federal marítimo terrestre*

Las operaciones del Entorno Mayakoba se benefician del frente de playa o Zona Federal Marítimo Terrestre ("ZOFEMAT") en donde se ubica el club de playa de los hoteles, además de ser utilizada por los huéspedes del Entorno Mayakoba. El uso de la ZOFEMAT, la cual es un bien de dominio público, está regulado por la Ley General de Bienes Nacionales y el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.



Condominio Mayakoba, A.C. cuenta con una concesión para el uso de la ZOFEMAT colindante con el Entorno Mayakoba para beneficio de los huéspedes de los hoteles. La concesión establece obligaciones administrativas y fiscales consistentes en el pago de derechos por su ocupación. La Emisora considera que el Entorno Mayakoba está en cumplimiento sustancial con dichas obligaciones.

Otro aspecto ambiental del Entorno Mayakoba que está regulado por leyes y autoridades federales es la generación, manejo y disposición final de residuos peligrosos, regulado en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento. La vigilancia del cumplimiento de las obligaciones ambientales federales de la Emisora está a cargo de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la CONAGUA, principalmente.

#### *Residuos Peligrosos*

El Entorno Mayakoba genera residuos peligrosos regulados por la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento, que establecen la obligación de darle un manejo integral a este tipo de residuos. Consideramos que el Entorno Mayakoba está en cumplimiento sustancial con sus obligaciones en materia de residuos peligrosos.

El Hotel One&Only Mandarin y el Hotel Rosewood Mandarin también se encontrarán sujetos a las disposiciones antes señaladas, pero aplicable a las leyes Federal, del estado de Nayarit y del Municipio de Compostela

#### *Situación Tributaria*

Nuestros ingresos están sujetos al pago del Impuesto Sobre la Renta bajo el régimen general previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta y no gozamos de ninguna clase de beneficio fiscal especial ni se nos ha atribuido algún impuesto especial derivado de nuestras actividades. Los servicios prestados en el Hotel Four Seasons y en el Entorno Mayakoba están sujetos al IVA, impuesto indirecto que trasladamos a nuestros clientes. Asimismo, cada año debemos pagar el impuesto predial respecto de nuestros activos inmobiliarios.

#### *Circular Única de Auditores Externos*

La CUAE entró en vigor el 1 de agosto de 2018 y contiene 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. Como es el caso de la Emisora.

---

## Recursos humanos:

#### Recursos humanos

Dentro de las sociedades propiedad de la Emisora existen siete (8) sociedades cuya función principal es la de fungir como contratistas para la prestación de servicios profesionales a las sociedades operativas. Estas sociedades, denominadas como sociedades de servicios, están obligadas a prestar servicios profesionales con su propio personal consistentes con la operación y la administración de los hoteles Four Seasons Ciudad de México, One & Only Mandarin, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba, además del campo de golf El Camaleón y la operación del curso ordinario del negocio de La Emisora.

Si bien los empleados de la Emisora no se encuentran dentro de un sindicato, la mayoría de los empleados que laboran en los hoteles son miembros de un sindicato. Los sueldos, seguridad social, reglas de trabajo y otros temas laborales relacionados con nuestras operaciones y nuestros trabajadores son, en términos generales, similares a los que aplican a todo el sector hotelero mexicano. No podemos asegurar que no existan disputas en el futuro en relación con contratos individuales y/o colectivos de trabajo. A la fecha de este reporte, consideramos que la relación con los sindicatos es buena.

Los servicios prestados por estas sociedades de servicios incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa:

- i. Servicios de operación de los distintos hoteles y otros activos, debiendo mantener un nivel adecuado de calidad con los clientes y huéspedes.
- ii. La administración de los recursos materiales, financieros y contables de los diferentes hoteles y otros activos
- iii. Servicios de relaciones públicas de los diferentes hoteles y otros activos

Las sociedades operativas se obligan a administrar, controlar y distribuir entre los empleados de las sociedades de servicios todas las propinas que los huéspedes o clientes de los hoteles y otros activos incluyan en sus cuentas y a proporcionar a los empleados de las sociedades operativas todo el equipo necesario para la adecuada prestación de los servicios, incluyendo uniformes, ropa de trabajo, equipo de protección y aparatos de intercomunicación.

Finalmente, las sociedades de servicios proporcionarán sus servicios mediante personal propio, siendo por lo tanto responsables de las obligaciones que deriven de las relaciones con sus trabajadores frente a dichos trabajadores y frente a terceras personas.

Al 31 de diciembre de 2020, las nueve (9) sociedades que prestaban servicios de nómina a las diversas sociedades operativas contaban con un total de 2,704 empleados, de los cuales 1,045 eran temporales. Del total de empleados 1,337 eran sindicalizados.

| Entorno                              | Sociedad Operativa                                     | Sociedad de Servicios                                   | Empleados<br>totales | Empleados<br>Temporales | Empleados de<br>Planta/Fijos | Sindicalizados |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------|----------------|
| <b>Four Seasons Ciudad de México</b> | Inmobiliaria Nacional Mexicana S.A. de C.V.            | Servicios Hoteleros Hamburgo, S.A de C.V.               | 366                  |                         | 366                          | 218            |
| <b>Rosewood Villa Magna Madrid</b>   | Hotel Villa Magna S.L.                                 | Hotel Villa Magna S.L.                                  | 127                  | 0                       | 127                          | 15             |
| <b>Fairmont Mayakoba</b>             | Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V. | Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V. | 486                  | 198                     | 288                          | 142            |
| <b>Rosewood Mayakoba</b>             | Islas de Mayakoba, S.A. de C.V.                        | Islas de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V.               | 534                  | 35                      | 499                          | 287            |
| <b>Banyan Tree Mayakoba</b>          | Mayakoba Thai, S.A. de C.V.                            | Lotes 3 Servicios, S.A. de C. V.                        | 419                  | 137                     | 282                          | 245            |
| <b>Andaz Mayakoba</b>                | Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V.                     | HH1 Servicios, S. de R.L. de C.V.                       | 304                  | 113                     | 191                          | 165            |
| <b>One&amp;Only Mandarin</b>         | Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V.                    | Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V.         | 350                  | 203                     | 147                          | 160            |
| <b>Campo de Golf El Camaleón</b>     | Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.                         | Golf de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V.                | 100                  | 15                      | 85                           | 19             |
| <b>Mayakoba Experiences</b>          | Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.                         | Golf de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V.                | 41                   | 14                      | 27                           | 2              |
| <b>Corporativo</b>                   | RLH Properties, S.A.B. de C.V                          | RLH Services, S. de R.L. de C.V.                        | 146                  | 13                      | 133                          |                |

De igual manera, La Emisora tiene celebrados contratos de prestación de servicios con personas físicas y morales en el curso ordinario de su negocio en virtud de los cuales recibe algunos servicios de asesoría y apoyo auxiliar en sus oficinas.

## Desempeño ambiental:

### Desempeño ambiental

En febrero 2021, el Centro Mexicano de Filantropía (CEMEFI) y AliaRSE otorgaron a RLH Properties el **Distintivo ESR** 2021. Este distintivo reconoce y acredita ante los grupos de interés a las empresas que asumen de manera voluntaria y públicamente el compromiso de implantación y mejora continua de una gestión socialmente responsable como parte de su cultura y estrategia de negocio. Dentro de estos compromisos está la conservación de los recursos naturales.

Dentro de las certificaciones ambientales con las que cuentan los activos de RLH Properties se destacan los siguientes:

- i. Inalmex cuenta con la "Licencia Ambiental Única para la Ciudad de México" en virtud de la cual las fuentes fijas de contaminación ubicadas en la Ciudad de México dan cumplimiento a las obligaciones ambientales, establecidas en la Ley Ambiental de la Ciudad de México. Esta licencia es válida para 2019 y está en proceso de recibir la validación para 2020.
- ii. La certificación *Rainforest Alliance* se obtiene de acuerdo con el Estándar de Turismo Sostenible de Preferred by Nature reconocido por el Consejo Global de Turismo Sostenible y se les da a empresas turísticas como hoteles y operadores turísticos. Los 4 hoteles de Mayakoba cuentan con el certificado *Rainforest Alliance*.
- iii. Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) otorga un certificado de *Calidad Ambiental Turística*. Con dicho certificado cuentan los cuatro hoteles de Mayakoba.
- iv. El hotel Banyan Tree Mayakoba cuenta con la certificación EarthCheck ORO que reconoce el compromiso continuo con las prácticas sustentables desde 2013 y que incorpora la medición anual de indicadores operativos como energía, emisiones, agua y residuos.
- v. Adicional a las certificaciones, el hotel Fairmon Mayakoba ha merecido el premio Haute Grandeur - Best Ecofriendly Resort 2020 y Best Eco-Spa North America.
- vi. El campo de golf El Camaleón cuenta con la certificación de Audubon International en 6 rubros: i) Planeación Ambiental, ii) Manejo de Hábitat y Vida Silvestre, iii) Manejo de la Calidad del Agua, iv) Conservación del Agua, v) Concientización y Educación Ambiental y vi) Reducción y Seguridad en el Uso de Productos Químicos.
- vii. Mayakoba obtuvo el distintivo ESR 2019 por una gestión socialmente responsable por segundo año consecutivo otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial en México (AliaRSE).
- viii. One&Only Mandarin está buscando la certificación en EarthCheck y se aspira que no sólo el hotel, sino todo el complejo de Mandarin se certifique.

Garantía de Sustentabilidad: Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba mantienen el Distintivo "S" de sustentabilidad, otorgado por la Secretaría de Turismo (SECTUR).

Por ubicarse en la costa, el Entorno Mayakoba, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin son susceptibles a riesgos de impactos derivados del cambio climático.

Actualmente no existen impactos relevantes, actuales o potenciales, derivados del cambio climático en el negocio de la Emisora y las actividades de la Emisora no representan un riesgo ambiental considerable.

### Responsabilidad Social Corporativa

RLH Properties estableció como uno de sus objetivos para 2020 obtener el **Distintivo ESR®** como paso importante hacia la formalización de la integración la Responsabilidad Social Corporativa a la estrategia de negocio de la empresa. En el segundo semestre de 2020 se realizó todo el

proceso de aplicación, respondiendo el cuestionario correspondiente y presentando toda la evidencia requerida por el Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi). Luego de dicho proceso, Cemefi otorgó el **Distintivo ESR®** a nuestra empresa el 26 de febrero de 2021.

En RLH Properties la Responsabilidad Social Corporativa no es un programa, iniciativa o función, sino una actitud, una cultura y un compromiso con un conjunto de prácticas, estrategias y sistemas de gestión empresarial (más allá del cumplimiento de las leyes y las normas) que incorporamos en todos los ámbitos y niveles de actuación de la empresa y que persiguen un equilibrio entre las dimensiones **ambiental, social (interna y externa) y económica**.

En adición a la obtención del **Distintivo ESR®**, durante 2020 se realizaron un diagnóstico de sostenibilidad y un análisis para relacionar las principales acciones realizadas por RLH Properties durante 2020 en cada dimensión (ambiental, social – interna y externa –, económica) con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) definidos por las Naciones Unidas en 2015 como parte de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. A continuación, el resumen de este análisis:

#### Dimensión Ambiental

| Acción                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ODS |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>a. <b>Certificado de Calidad Ambiental Turística en el Nivel de Desempeño Ambiental 2 en Mayakoba:</b> Otorgado en 2019 por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) al entorno Mayakoba incluyendo a los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz y al Campo de Golf el Camaleón y Fairmont Heritage Place. Es importante mencionar que en 2013 se obtuvo esta certificación en el Nivel 1, misma que se renovó en 2015 y en 2017. En 2019 se logró la certificación en el Nivel de Desempeño Ambiental 2 (vigente hasta septiembre del 2021), máximo nivel que una empresa puede alcanzar.</p> <p>b. <b>Rainforest Alliance Certified (hoteles en Mayakoba):</b> Otorgado por Preferred by Nature a los cuatro hoteles de Mayakoba. Se obtuvo desde el 2011 por los hoteles Fairmont, Rosewood y Banyan Tree y desde 2017 por el hotel Andaz. Esta certificación, en el caso de hoteles y operadores turísticos, certifica a aquellos que benefician a las comunidades locales, el ecosistema y la vida silvestre. Es importante mencionar que en 2020 se llevó a cabo la auditoría de esta certificación a los cuatro hoteles sin observaciones y obteniendo notas sobresalientes, lo cual refleja el enorme esfuerzo y el gran trabajo que se realiza en materia de sustentabilidad.</p> <p>c. <b>Distintivo “S” (hoteles en Mayakoba):</b> Otorgado por SECTUR desde 2016 a los hoteles Fairmont, Banyan Tree y Rosewood y posteriormente al hotel Andaz. Este distintivo es un reconocimiento a las buenas prácticas sustentables, en el desarrollo de proyectos turísticos y el compromiso de las empresas turísticas que operan en México bajo los criterios globales de sustentabilidad.</p> <p>d. <b>Certificado como Santuario Cooperativo al campo de golf El Camaleón en Mayakoba:</b> Otorgado por Audubon International en los siguientes componentes: (i) Manejo del hábitat y vida silvestre, (ii) conservación del agua, (iii) manejo de la calidad del agua, (iv) concientización y educación ambiental y, (v) reducción y seguridad en el uso de productos químicos. Se obtuvo desde el 11 de octubre de 2006 y se recertifica cada 2 o 3 años conforme la organización solicite la información.</p> |     |
| ▪                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ODS |
| <p>a. <b>Planta de tratamiento de El Monteón, Nayarit:</b> Mandarin, propiedad de RLH Properties, asesoró y apoyó a los habitantes del Municipio de El Monteón para conseguir fondos por 7 millones de pesos del Estado para poner en funcionamiento la planta de tratamiento. En una asamblea del ejido se consiguió que se votara de manera unánime para que se ceder al Municipio el terreno ejidal donde está construida la planta y con esto poder realizar los trámites de obtención de los fondos antes mencionados. El Monteón no pagará por el mantenimiento de la planta y será Mandarin quien absorba dicho costo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |

#### Dimensión Social

- Dimensión Social Interna

| Acción                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ODS |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| a. <b>Bienestar de los colaboradores durante la pandemia por COVID-19:</b> Durante la pandemia, se implementaron diversas acciones relacionadas con el bienestar de los colaboradores y sus familias como: talleres en línea, artículos diversos publicados en nuestra revista interna, Línea de Apoyo y Bienestar (apoyo emocional, orientación legal y financiera para el colaborador y sus familiares directos), campaña "Me cuido, nos cuidamos" para reforzar las medidas sanitarias en nuestras oficinas, así como el Protocolo para casos por COVID-19 con pruebas pagadas por la empresa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |
| a. <b>Programa RLH Contigo:</b> En junio de 2019 se lanzó el Programa <b>RLH Contigo</b> en todas las sedes de RLH Properties, un programa integral diseñado por el Comité de Dirección y la Dirección General de la empresa con el objetivo de que nuestro equipo tenga un ciclo de vida laboral más claro, eficiente y productivo, dando perspectiva a su desarrollo y crecimiento. Consta de los pilares: (i) Identidad e Integración, (ii) Comunicación y Cambio, (iii) Compensación y Beneficios y (iv) Desarrollo y Capital Humano. Dando seguimiento y enriqueciendo este programa, en 2020 se mejoraron los beneficios de la póliza de seguro de gastos médicos mayores por segundo año, se mejoró el proceso de Evaluación de Desempeño integrando una sección que evalúa el apego a los valores de la empresa al formato de evaluación e incorporando al proceso una sesión de calibración realizada por el Comité de Dirección y se implementaron las políticas de Vacaciones y Permisos de Ausencia y Oportunidades Internas. |     |
| a. <b>Política de Diversidad e Inclusión:</b> En julio de 2020 fue lanzada la Política de Diversidad e Inclusión en RLH Properties, la cual tiene por objetivo establecer los lineamientos que promuevan una cultura de respeto y fomenten la diversidad, igualdad laboral, no discriminación e inclusión laboral para garantizar la igualdad de oportunidades para todos los integrantes de la empresa y candidatos a un empleo en esta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |

| Acción                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ODS |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>a. <b>RLH Properties en el Ranking de Integridad Corporativa 500 (IC500):</b> Dado el compromiso de cumplir nuestra misión y alcanzar nuestra visión de la forma correcta, durante el 2020 se crearon el comité de ética y la función de auditoría interna y se aprobaron el código de conducta y el código de conducta para terceros, entre otras acciones. Se reforzo igualmente la función del oficial de cumplimiento y se realizaron grandes esfuerzos y logrado importantes avances en la consolidación de nuestro control interno. Todos estos esfuerzos se han visto reflejados en la posición en el Ranking de Integridad Corporativa 500 (IC500) * en el que RLH Properties obtuvo para 2020 un índice base 100 de 78.4 puntos.</p> <p>*Integridad Corporativa 500 (IC500) es una iniciativa conjunta de Mexicanos Contra la Corrupción y la Impunidad y Transparencia Mexicana, que constata la existencia y evalúa la calidad del programa de integridad, cumplimiento y políticas anticorrupción de las 500 empresas más grandes con presencia en México. RLH Properties obtuvo en 2019 un índice base 100 de 5.9 puntos.</p> |     |

- *Dimensión Social Externa*

| Acción                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ODS |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| a. <b>Programa Suma de Todos:</b> En julio de 2020 fue lanzado e implementado el Programa Suma de Todos, el cual invita a participar a los huéspedes de nuestros hoteles en Mayakoba donando \$1usd por cada noche de estancia, monto igualado al 100% por RLH Properties. El monto total es destinado a Sancus Foundation, fundación que busca apoyar a las comunidades en las que se encuentra apoyando proyectos ambientales y educativos. Desde su lanzamiento al cierre de 2020, se lograron recaudar en nuestros hoteles \$29,728 usd. |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>b. <b>Programa de padrinos para alumnos de Centro Educativo K'inn Beh:</b> En 2018, se invitó al Comité de Dirección de RLHP y a otros directores a apadrinar un niño del Centro Educativo K'inn Beh, escuela bilingüe sin fines de lucro establecida en Playa del Carmen para los niños locales de escasos recursos. Al apadrinar a un niño, se cubre la colegiatura anual correspondiente. 6 miembros del Comité de Dirección de RLHP participantes en este programa continúan siendo padrinos de sus alumnos hasta la fecha.</p> <p>c. <b>Donativo de computadoras al Centro Educativo K'iin Beh:</b> En marzo de 2020, fueron donados 11 equipos de cómputo por RLH Properties a maestros del Centro Educativo K'iin Beh, un apoyo particularmente importante considerando la nueva modalidad de enseñanza virtual por la emergencia sanitaria por COVID-19, ya que varios maestros no contaban con equipos personales.</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| Acción                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ODS |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>a. <b>Donativo de despensas a empleados de nuestros hoteles en México:</b> En respuesta a la crisis económica ocasionada por la emergencia sanitaria por COVID-19, en 2020 se otorgaron tarjetas de despensa con \$900 mxn mensuales en el periodo más crítico de la pandemia a más de 2,600 empleados de todos nuestros hoteles en México y del campo de golf El Camaleón en Mayakoba.</p> <p>b. <b>Voluntariado Corporativo Virtual FONDODespensaMx con Cemefi:</b> El Cemefi con sus socios, afiliados y aliados regionales convocaron en 2020 a personas, fundaciones donantes y empresas a construir el FONDODespensaMx para apoyar a familias que perdieron sus ingresos, debido a la emergencia sanitaria por COVID-19. En noviembre de 2020, RLH Properties lanzó una iniciativa en la que se invitó a todos los colaboradores a participar en este fondo de despensa. Todos los donativos realizados fueron igualados al 100% por Cemefi y al 200% por RLH Properties, logrando recaudar \$105,100 mxn con los colaboradores, lo que representó la donación de 262 despensas durante diciembre de 2020.</p> |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>a. <b>Donativo a hospital de IFEMA en Madrid, España:</b> El 8 de abril de 2020, el hotel Villa Magna, propiedad de RLH Properties, realizó un donativo de 42,132 unidades de productos de higiene personal y 300 zapatillas al hospital de campaña de IFEMA en la ciudad de Madrid, en donde se atendían pacientes contagiados por COVID-19.</p> <p>b. <b>Donativo de insumos al Gobierno de Quintana Roo:</b> En abril de 2020, RLH Properties realizó un donativo al Gobierno del Estado de Quintana Roo de productos para hacer frente a la emergencia sanitaria por COVID-19: 3,000 batas desechables de uso quirúrgico, 2,000 bolsas para residuos peligrosos biológicos infecciosos, 1,000 litros de cloro, 50 fumigadores y 3 laptops.</p> <p>c. <b>Donativo a Universidad de Alcalá en Madrid, España:</b> La primera semana de mayo 2020, el hotel Villa Magna realizó un donativo de 10,000 euros a la Universidad de Alcalá, con el objetivo de apoyar la investigación de este centro universitario para mejorar el tratamiento contra el COVID-19 en función del grado de afectación del paciente. El Director General de RLH Properties igualó la cantidad convirtiendo el donativo en un total de 20,000 euros.</p> <p>d. <b>Donativo de insumos al municipio de Compostela, Nayarit durante la emergencia sanitaria por COVID-19:</b> En mayo de 2020, el gobierno de Compostela, Nayarit solicitó apoyo para atender la contingencia sanitaria. En respuesta a este requerimiento, RLH Properties realizó el donativo de diversos insumos como cubrebocas, guantes de nitrilo, desparas, alimentos para el comedor comunitario, un aspersor para sanitizar, así como una bomba hidráulica al Centro de Salud El Monteón.</p> <p>e. <b>Donativo a Fundación Mia's Miracles:</b> En diciembre de 2020, en el marco del torneo Mayakoba Golf Classic 2020, RLH Properties realizó un donativo por \$8,000 usd a la fundación Mia's Miracles, la cual ayuda a que familias de escasos recursos tengan acceso a tratamientos contra el cáncer infantil.</p> <p>f. <b>Donativo a Fundación Salvemos a Rafita:</b> En diciembre de 2020, en el marco del torneo Mayakoba Golf Classic 2020, RLH Properties logró recaudar y donar \$8,530 usd a esta fundación creada por los padres de "Rafita" para recaudar 2.1M usd para el medicamento de su hijo, diagnosticado con AME tipo 1, la forma más grave de esta enfermedad.</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

- *Dimensión Económica*

| Acción                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ODS |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>a. <b>Beneficio económico de la empresa:</b> El año 2020 ha sido un año particularmente complejo y de muchos retos para el sector turismo. El equipo de dirección, el director general y todos los órganos de gobierno implementaron y continúan trabajando en distintas estrategias para que <b>RLH Properties</b> continúe consolidándose, creciendo, mejorando su desempeño y alcanzando sus objetivos y metas, siempre enfocados en optimizar y maximizar el beneficio económico de la empresa a los accionistas y grupos de interés.</p> <p>b. <b>Contribución de impuestos:</b> Implica colaborar a la mejora de la comunidad mediante la contribución de impuestos, pues los impuestos son uno de los medios principales por los que el gobierno obtiene ingresos. Gracias a su recaudación, el gobierno puede invertir en aspectos prioritarios como la educación, salud, impartición de justicia y seguridad, combate a la pobreza y el impulso de sectores económicos que son fundamentales para el país. A continuación, se mencionan los impuestos con los que ha contribuido RLH Properties en cada una de las sedes en las que opera:</p> |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| c. <b>Generación de empleos:</b> Además de la contribución de impuestos, RLH Properties contribuye al desarrollo económico de las comunidades en las que opera mediante la generación de empleos de calidad, generando cerca de 3,000 empleos directos de los cuales el 97% son mexicanos y más de 7,000 empleos indirectos durante 2020. |  |
| a. <b>Inversión en proyectos de desarrollo:</b> Durante 2020 RLH Properties invirtió 527.1 millones de pesos en proyectos de desarrollo. El sector de desarrollo contribuye a acelerar el crecimiento económico de las comunidades, generar empleo y finalmente se convierte en un pilar de consumo, inversión y valor agregado.          |  |

## Información de mercado:

### *Información de mercado*

#### *1) El turismo es un sector clave en la economía de México*

- *Información de mercado 2020 (impacto del COVID-19)*

En marzo la Organización Mundial de Salud declaró pandemia mundial por el COVID-19. Una de las medidas más tomadas por los países para la reducción de casos y de las más efectivas, fue el aislamiento de la población. Esta medida generó una parálisis de la economía.

Tras el aislamiento de la población diversos gobiernos impusieron el cierre temporal de las actividades no esenciales, incluyendo al turismo dentro de este grupo.

Tras el cierre de los hoteles a nivel mundial y la imposibilidad de viajar por las restricciones gubernamentales, medida tomada para disminuir el impacto del COVID-19, el 2020 fue el peor año registrado para el turismo.

Según la Organización Mundial de Turismo, las caídas internacionales bajaron un 74%. Los destinos turísticos de todo el mundo recibieron durante el 2020, mil millones de llegadas internacionales menos que el año anterior, dato promedio ya que dependiendo de la rigidez de las medidas tomadas por los diversos países respecto a la apertura de fronteras (caída en picada de la demanda) y números de contagios dados en el país, la recuperación o aparente recuperación del turismo se ha dado de forma diferente al igual que el desplome del turismo. En comparación, el declive registrado durante la crisis económica global de 2009 fue del 4%.

Según el último Barómetro del Turismo Mundial de la OMT, el desplome del flujo de viajeros internacionales se traduce en pérdidas estimadas en 1,3 billones de dólares de los EE.UU. en ingresos de exportación, cifra once veces mayor que las pérdidas registradas durante la crisis económica global de 2009. La crisis desencadenada por el COVID-19, ha generado entre 100 y 120 millones en pérdida de empleos turísticos directos, muchos de ellos en pequeñas y medianas empresas.

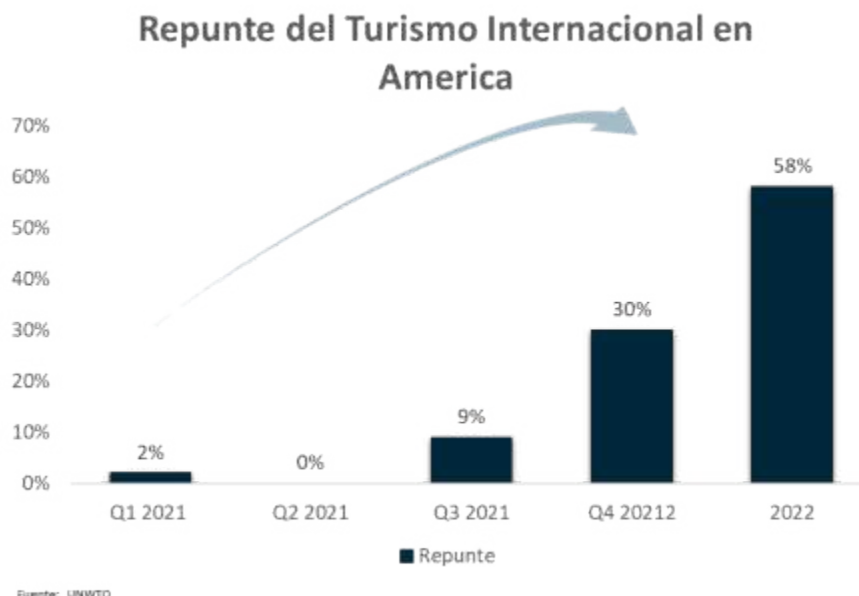


Bajo la división geográfica de los principales centros turísticos que realiza la OMT, Asia y el Pacífico fue la región que más sufrió los efectos de la pandemia registrando una disminución del 84% de llegadas en el 2020, el segundo en encabezar la lista es Oriente Medio y África registraron en ambos casos una caída del 75%, seguido está Europa que registró un descenso del 70%, en verano del 2020 tuvo un pequeño repunte debido a la apertura de fronteras y laxamiento en las restricciones impuestas por los países.

Por último, se encuentra América que registró una caída del 69% en las llegadas internacionales, con resultados mejores en el último trimestre del año, mostrando el inicio de la recuperación del sector, tras el lanzamiento de las vacunas.



Ante la gravedad de la situación hay diferentes estimados sobre la recuperación del sector turístico, y de la crisis económica derivada del COVID-19. La última encuesta que reportó la OMT muestra perspectivas diversas para 2021. Hay una gran divergencia sobre la recuperación estimada en el 2021, casi la mitad de los encuestados en el reporte de la OMT (45%) prevé un mejor panorama en 2021 que en 2020, mientras que el 25% espera un comportamiento similar y el 30% prevé un empeoramiento de los resultados en 2021.



Como se menciona en el apartado anterior, el 2019 fue un gran año de éxito para la industria hotelera ya que el turismo alcanzo niveles nunca vistos, siendo México la primera nación más visitada en America Latina y la séptima en el mundo. Al principio del 2020 todo apuntaba que el crecimiento se seguiría dando al alza, tras la situación descrita sobre el impacto del COVID-19, la mayoría de los expertos (43%) no prevé un retorno a los niveles prepandémicos antes de 2023 según fuentes de OMT, para la mayoría de los destinos turísticos.

Para el caso de Mexico específicamente, RLH aunque continúa navegando en un entorno complicado y con una situación de mercado lejos de una operación normal, ha observado una tendencia gradual y positiva en la recuperación de la ocupación en los hoteles, durante el último trimestre del año, logrando en los activos que RLH posee una ocupación del portafolio de 20.4% en octubre, 35.1% en noviembre y 42.4% en diciembre. Así mismo, una tasa de ocupación del último trimestre del 2020 de 32.9%. Destaca el Entorno Mayakoba, que se ubica próximo a Cancun, Quintana Roo, al registrar una ocupación promedio del 42.8% durante el último trimestre, a pesar del paso de los huracanes Delta y Zeta.

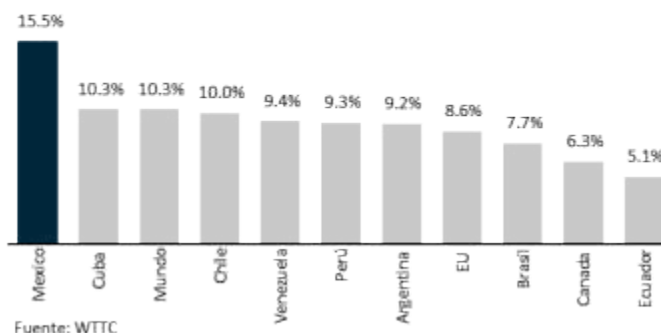
- *Información de mercado previo al impacto del COVID-19.*

México es uno de los principales destinos turísticos en el mundo con un crecimiento significativo en los últimos años. El turismo es un sector clave para la economía mexicana, ya que representa una parte significativa del PIB y del empleo. Algunos de los elementos que favorecen el crecimiento de esta industria son la estabilidad macroeconómica, la importancia del turismo en la economía, el fuerte impulso que esta industria recibe por parte del gobierno, los destinos turísticos únicos y difíciles de replicar por la cultura gastronómica, patrimonio cultural de la humanidad, y el servicio distintivo de los mexicanos, la ubicación privilegiada de los destinos por su cercanía con mercados importantes como los son Estados Unidos y Canadá y las fuertes inversiones en infraestructura realizadas recientemente.

El sector turístico en México es de gran importancia para la economía nacional. Según datos del INEGI, durante el 2019 el turismo contribuyó directamente con el 8.7% del PIB nacional mismo que se concentra en alojamiento (29.2%), transporte de pasajeros (18.7%) y restaurantes (15.3%). Además, este sector contribuyó con la creación de más de 4 millones 438 mil empleos.

Según datos de DATATUR, durante 2019, más de 45 millones de turistas internacionales visitaron México, lo que significa un incremento de 9.0% del año 2018 al 2019.

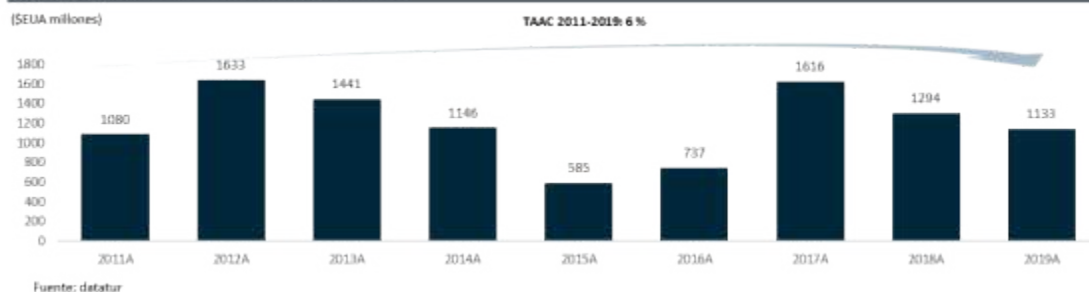
**Comparación de la contribución del turismo como porcentaje del PIB (2019)**



Dada la importancia del sector, las inversiones de capital en turismo (que incluyen todo lo relacionado al sector, como hospedaje, transporte, restaurantes y actividades de ocio) son cada vez mayores y se espera que sigan aumentando. En los últimos años, la inversión en el sector turístico ha mostrado una evolución favorable con un TACC del 6.0% de 2011 a 2019.

La Inversión Extranjera Directa Turística ha aumentado considerablemente durante las últimas 2 décadas. Según datos de la SECTUR, de 1999 a 2019 se ha registrado un flujo de IEDT de EUA \$22 mil 067 millones, misma que representó un 3.8% de la Inversión Extranjera Directa Nacional durante este periodo.

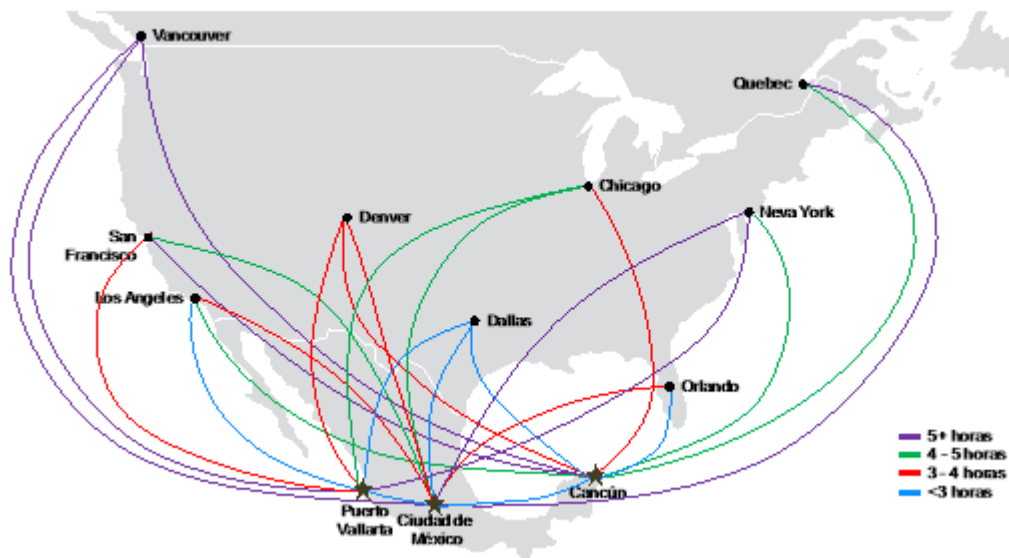
**Inversión extranjera directa turística (IEDT) en México**



México es uno de los países con los mejores destinos turísticos en el mundo. El país está rodeado por costas que cuentan con grandes destinos populares de playa, tales como Cancún y la Riviera Maya, Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit, Los Cabos, entre otros. Adicionalmente, la Ciudad de México tiene una gran riqueza cultural, ya que es la ciudad con el mayor número de museos en el mundo. Además, México se caracteriza por tener una gran cultura gastronómica y de servicio. La comida mexicana fue declarada en 2010 patrimonio cultural y material de la humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura.

México es uno de los países más visitados en el mundo (en 2019 ocupó el octavo lugar sexto, según la Organización Mundial de Turismo) y por su proximidad a Estados Unidos y Canadá, se ha establecido como uno de los principales destinos turísticos. La mayoría de los turistas que viajaron en 2019 a México provienen de estos dos países: 80% de Estados Unidos y 5% de Canadá. Las ciudades que reciben al mayor número de visitantes extranjeros son Cancún ASUR (16.5 millones), en primer lugar, seguido por la Ciudad de México AICM (17.6 millones), Los Cabos GAP (3.7 millones), Puerto Vallarta GAP (3.2 millones), Guadalajara GAP (4.3 millones), Monterrey OMA (1.4 millones) y Cozumel ASUR (356 mil), destinos que concentran el 93.8% de las llegadas internacionales.

### Duración de vuelo a principales lugares turísticos en México



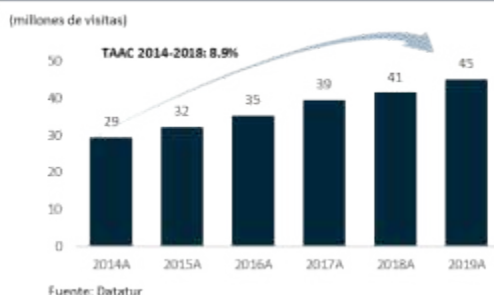
También es importante mencionar que a finales de 2015, México firmó un acuerdo bilateral con Estados Unidos para liberar el tráfico aéreo el cual entró en vigor en el 2016 proveyendo acceso ilimitado a aerolíneas al mercado mexicano y estadounidense eliminando los límites para vuelos comerciales entre ciudades de estos dos países. Todos estos cambios fomentarán la entrada de nuevas aerolíneas, diversificando la oferta y brindando a los consumidores tarifas más bajas. Anteriormente, existía un límite de 2 aerolíneas por rutas entre ambos países y existían límites de asientos asignados por aerolínea, por lo que se espera que este acuerdo aumente el tráfico aéreo en el futuro cercano. El acuerdo también elimina la exclusividad en algunas rutas tales como las rutas MEX-JFK o MEX-LAX.

### Descripción de las principales zonas turísticas en México 2019

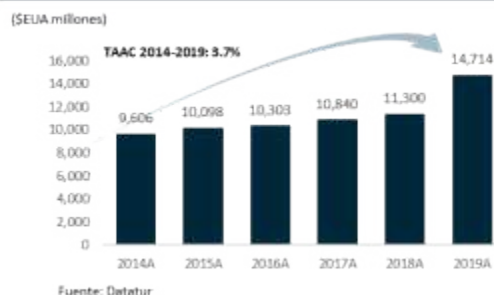


En el 2019, más de 45 millones de turistas internacionales visitaron México. Para el 2027, se estima que las llegadas de turistas internacionales serán de más de 59 millones de personas, representando una TACC del 3.7%. Adicionalmente, estos turistas generaron un superávit de EUA \$14,714 millones de dólares, monto superior en 30% al observado en 2018.

Número de turistas internacionales en México (2014-2019)

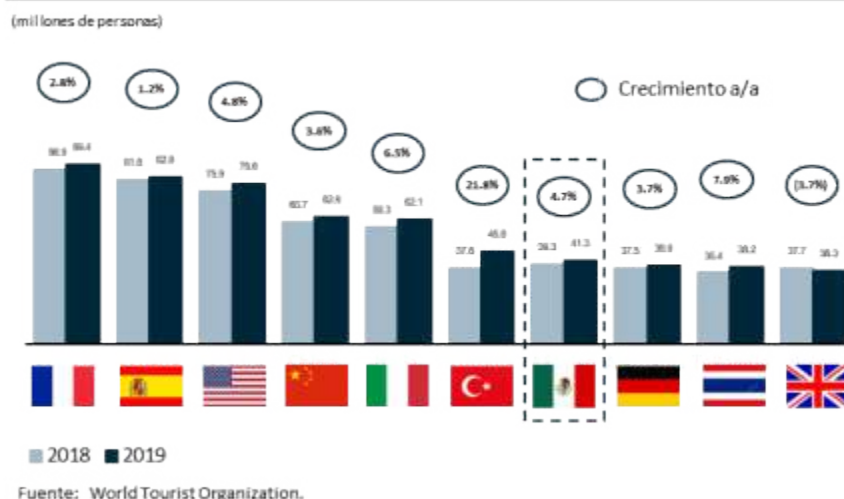


Gasto anual de los turistas internacionales en México (2014-2019)



Según la Organización Mundial De Turismo, en 2017 México fue el país con mayor crecimiento de visitantes en el último año entre los 10 países más visitados del mundo. De acuerdo con la Organización Mundial de Turismo, en 2019 México ocupó el séptimo lugar en el ranking mundial con 45 millones. La lista la encabezan Francia (89 millones), España (83 millones), Estados Unidos (80 millones), China (63 millones), Italia (62 millones) y Turquía (46 millones).

Diez principales países en llegadas de visitantes extranjeros en el mundo



De acuerdo con la Organización Mundial de Turismo (OMT), gracias a la llegada de 4.3 millones de visitantes extranjeros, México se colocó como la primera nación más visitada en América Latina, además del séptimo lugar más visitado en el mundo.

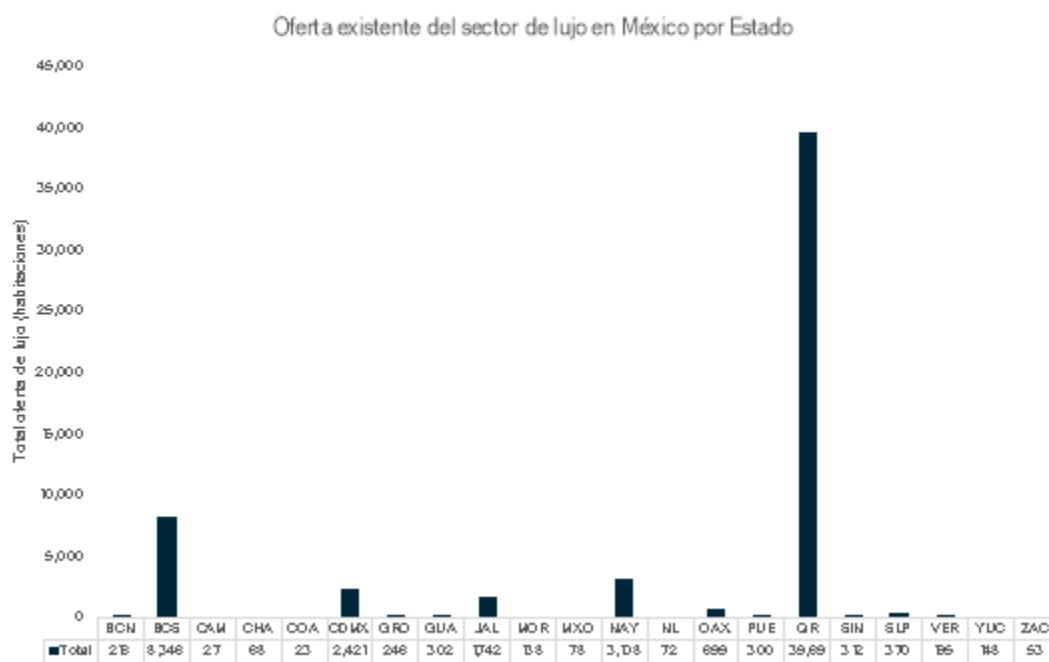
## 2) El segmento de lujo y ultra-lujo en México

El mercado hotelero ha experimentado una creciente presencia de marcas internacionales debido al crecimiento del sector turístico y la ubicación geográfica privilegiada del país. El segmento de hoteles de ultra lujo ha demostrado una capacidad para diferenciarse ampliamente de las tarifas del resto de la industria hotelera en México. Los destinos de lujo y ultra lujo están centrados

en regiones como Los Cabos, Cancún, la Riviera Maya, Puerto Vallarta y Riviera Nayarit, y por el otro en hoteles dirigidos al segmento de negocios en ciudades como Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, además del corredor industrial del Bajío.

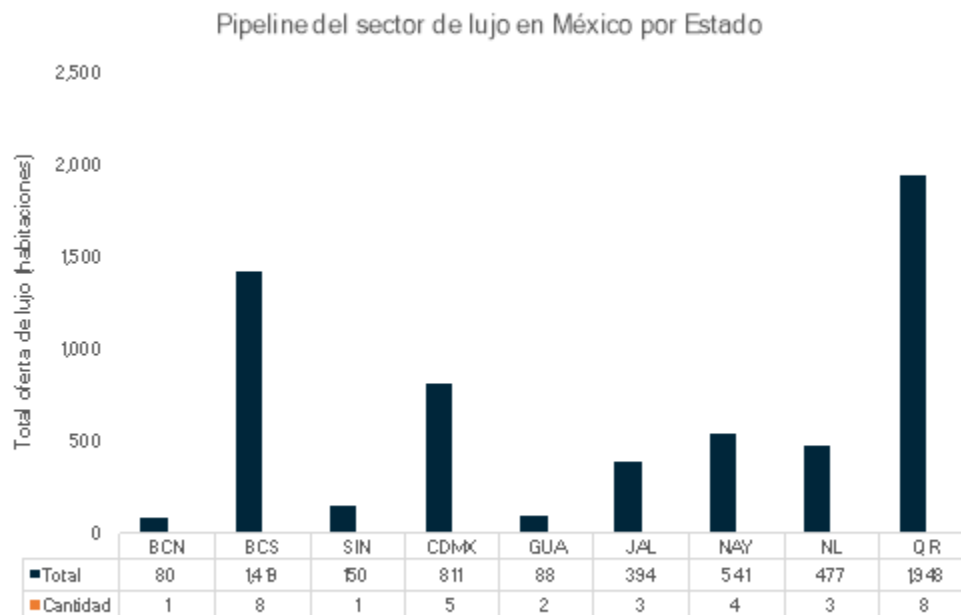
Según datos de SECTUR, en México durante 2020 la llegada de turistas internacionales fue de 24 millones, 20 millones menos que lo observado en el 2019 y equivalente a una disminución de 46%. En 2020, la pandemia mundial del COVID-19 impactó de manera significativa el mercado hotelero global. En marzo 2020 la Organización Mundial de la Salud consideró como pandemia mundial la aparición y propagación del virus Sars-Cov-2 (COVID-19). A partir de ese momento, las autoridades de cada estado decidieron cerrar hoteles y playas para evitar su propagación. De acuerdo con un semáforo epidemiológico estatal, las autoridades permitieron reabrir los hoteles con una capacidad máxima del 30% y a finales de año obtuvieron permisos, dependiendo el estado, de ampliar su aforo al 60%.

JLL informa que, en México, existen 238 hoteles de lujo reportados por STR, representando un total de 58,580 habitaciones (Feb 2021). Como se puede apreciar en la siguiente gráfica el estado de Quintana Roo (QR) representa el 67.8% de la oferta de lujo total (habitaciones) en el país, seguido por Baja California Sur (BCS) con una representación del 14.3%, y Nayarit (NAY) con el 5.3% de la oferta total de habitaciones.



Fuente: STR, JLL (Feb 2021)

JLL también reporta que, a nivel pipeline de lujo en México, existen 35 proyectos en fase de Planning, Final Planning y Construction, representando un total de 5,908 habitaciones a nivel país. En la siguiente gráfica se puede apreciar que el estado de Quintana Roo (QR) representa el 33% de la oferta de lujo total del pipeline (habitaciones) en el país, seguido por Baja California Sur (BCS) con una representación del 24%, la Ciudad de México (CDMX) con el 13.7% y Nayarit (NAY) con el 9.2% de la oferta total de habitaciones en el pipeline.



Fuente: STR, JLL (Feb 2021)

En los siguientes dos diagramas se muestra la principal oferta hotelera de ultra lujo a través de los años y los nuevos desarrollos proyectados a abrir en los siguientes años:

#### Oferta de hoteles de ultra lujo 1990s-2020s



Fuente: JLL

Nota: Ubicación en Ciudad de México, Riviera Maya, Punta Mita, Riviera Maya y Los Cabos

## Oferta de hoteles de ultra lujo 2020-2024



Fuente: JLL

Mapa: Ubicación Ciudad de México, Riviera Maya, Puerto Vallarta, Riviera Nayarit y Los Cabos

La ocupación y tarifas en los hoteles del segmento alto y de lujo se han ido incrementando de manera continua. Típicamente estos hoteles tienen tarifas en dólares y dado el alto porcentaje de huéspedes extranjeros en este segmento de hoteles, en particular estadounidenses y canadienses, los ingresos suelen ser menos dependientes de la economía doméstica y, por lo tanto, más resistentes a la volatilidad en el tipo de cambio, aunado a que sus estructuras de costos y gastos en moneda local ayudan a mejorar el margen.

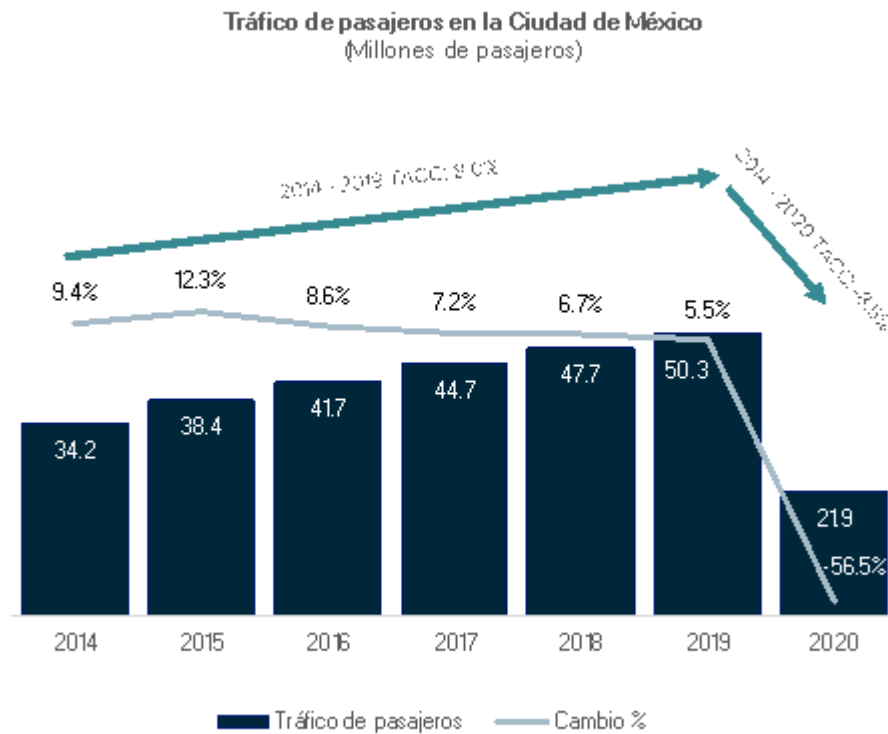
### 3) Mercados hoteleros donde opera la Emisora:

Localizada en el centro del país, la Ciudad de México es la ciudad más importante a nivel político, cultural, educacional y económico. Adicionalmente, esta ciudad es uno de los centros financieros más importantes del continente americano. La Ciudad de México representa aproximadamente el 17% del PIB del país y tiene uno de los PIB per cápita más altos del país. La capital del país se encuentra dentro de las 10 ciudades más grandes del mundo en términos de población con más de 8.9 millones de habitantes. Cabe mencionar que, junto con el Estado de México, forma la Zona Metropolitana del Valle de México cuya población asciende a más de 20 millones de habitantes.

De acuerdo al inventario hotelero de la SECTUR, la Ciudad de México registró un total de 50,620 habitaciones disponibles en 2020, 655 habitaciones menos de lo que registró en 2019. El aeropuerto Internacional Benito Juárez de la Ciudad de México (AICM) es el más importante del país y es uno de los que mayor tráfico de pasajeros tienen en el continente americano. El tráfico de pasajeros mantuvo una tendencia positiva hasta el 2019, que fue un año record con un total de 50.3 millones de tráfico de pasajeros (25.1 millones de llegadas), 5.5% más que año previo. Sin embargo, esta tendencia positiva se vio afectada en el 2020 de forma extraordinaria cuando debido a la pandemia por COVID-19 presentó un decremento del 56.5% frente al año anterior, esto ocasionado por las condiciones del cerco sanitario, las cuarentenas impuestas por los países, restricciones de viajes, cierre de establecimientos y otras consecuencias de la pandemia que provocaron una caída significativa en el tráfico aéreo global.

La tasa de crecimiento entre 2014 y 2019 que reportaba el AICM era de 8.0% en el tráfico de pasajeros. La caída extraordinaria en 2020 reporta ahora un TACC de -8.5% en el tráfico de pasajeros desde el 2014.



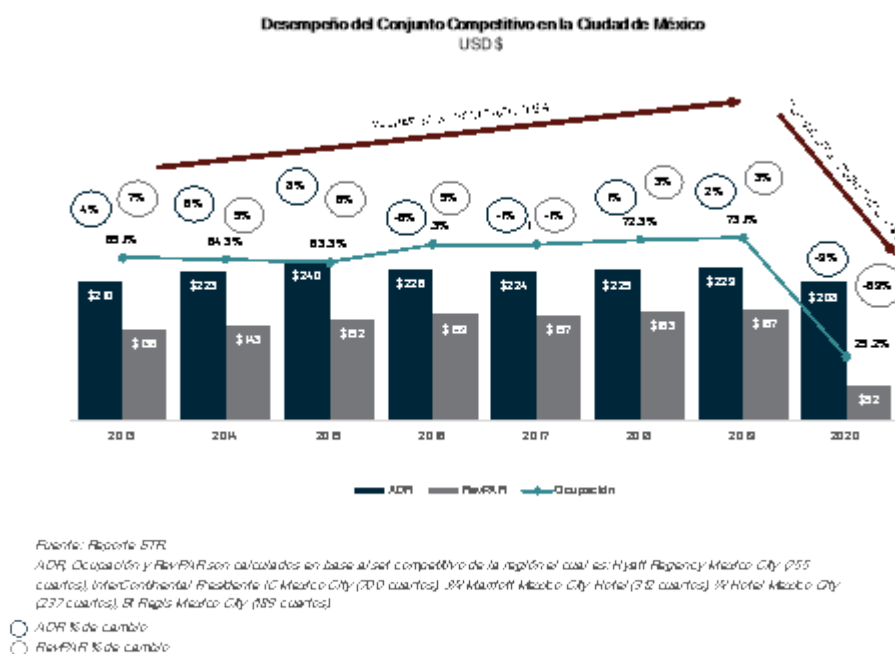


Fuente: ACM

El conjunto competitivo de hoteles del segmento de lujo en la Ciudad de México está compuesto por los hoteles en las zonas de Paseo de la Reforma y Polanco, los cuales suman un total de 2,193 habitaciones y no incluyen hoteles del mismo segmento ubicados en Santa Fe ya que no compiten directamente. El competidor directo del Hotel Four Seasons (240 habitaciones) es el Hotel St. Regis (189 habitaciones) al ser el hotel en el segmento de lujo que tiene un producto, calidad, precio y ubicación más similar.

A continuación, se detallan las principales características del conjunto competitivo de hoteles de lujo en la Ciudad de México:

El desempeño del conjunto competitivo de hoteles de lujo en la Ciudad de México ha presentado crecimientos favorables en ocupación y ADR entre 2013 y 2019. Este ritmo positivo se vio impulsado principalmente por una demanda sólida según datos de JLL. La ocupación ha oscilado entre 65.1% y 73.1% entre el 2013 y el 2019. Por su parte, el ADR se ha mantenido constante, siendo el 2019 el año con mayor ADR desde 2013. El crecimiento en ocupación ha dado lugar a que el RevPAR crezca de USD \$136 a USD \$167 de 2013 a 2019, representando un TACC de 3.5% en dicho periodo. En 2020, la pandemia por COVID-19 tuvo un impacto muy negativo sobre el Set Competitivo y al igual que todo el sector hotelero, la ocupación cayó drásticamente un 66% por debajo del mismo año anterior.



En cuanto a nueva oferta, en el último trimestre del 2019 inició operaciones el hotel Sofitel Ciudad de México, pero por ser un hotel con un posicionamiento inferior, se asumió, según datos de JLL, que el Sofitel compite con Four Seasons sólo al 25%. Por su parte, se espera que en los próximos años entren 3 nuevos competidores en el segmento de lujo de la Ciudad de México y que se consideran al 100% competitivos. Estos nuevos hoteles incrementarán la oferta hotelera de este segmento en un 24%, considerando el número total de habitaciones (2,193 de la oferta competitiva inicial más 528 de la nueva). Creemos que sus altos costos de entrada se reflejarán en ADRs altos, que, unido a la creciente demanda en el segmento hotelero de lujo, mitigarían esta amenaza.

| Nueva oferta de hoteles de ultra-lujo en la Ciudad de México |              |          |
|--------------------------------------------------------------|--------------|----------|
| Hotel                                                        | Habitaciones | Apertura |
| Ritz-Carlton Mexico City                                     | 163          | 2021     |
| Park Hyatt Mexico City                                       | 165          | 2024     |
| Waldorf Astoria Mexico City                                  | 220          | 2021     |

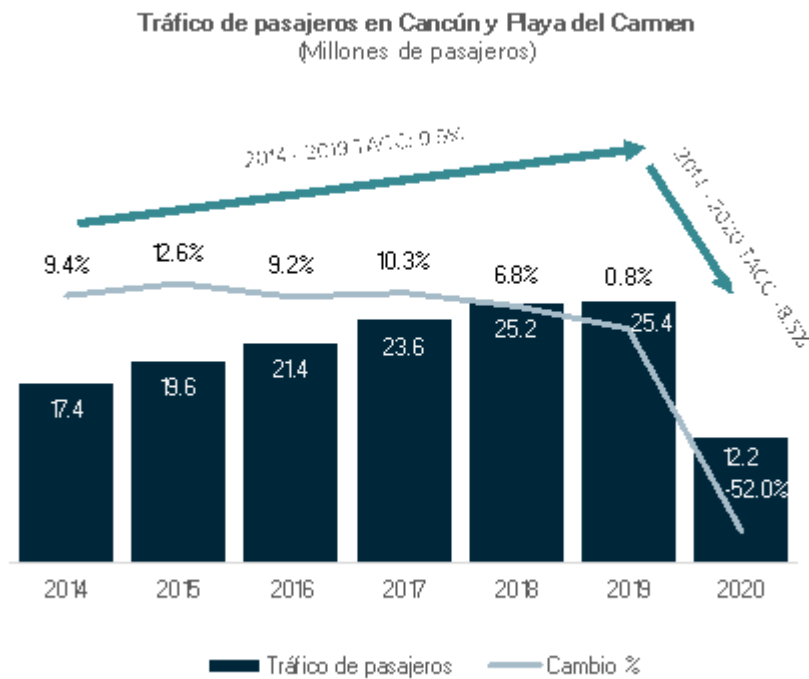
Fuente: JLL

### Cancún y la Riviera Maya

Cancún y la Riviera Maya están localizados en el Estado de Quintana Roo, al sureste de México y son el principal destino turístico de México para extranjeros ya que ofrece excelente accesibilidad desde destinos en Estados Unidos, Centro América y El Caribe. Cancún/Riviera Maya registra un mayor número de llegadas internacionales que la Ciudad de México y permanece como el segundo aeropuerto más transitado del país. Desde el 2014 hasta el 2019 cada año se ha registrado un record en la llegada de turistas al destino. De las grandes ventajas que tiene esta región es que es un destino único que ofrece playas, arrecifes de coral, parques ecológicos y sitios arqueológicos mayas y ofrecen la oportunidad de realizar varias actividades como buceo, snorkeleo, golf y parques acuáticos naturales.

El aeropuerto internacional de Cancún es el aeropuerto con mayor crecimiento en tráfico de pasajeros en México, con un TACC de 9.9% de 2014 a 2019. En 2019, tuvo un total de 25.4 millones de pasajeros. El impacto sobre el año 2020 de la pandemia por COVID-19 fue muy significativo, registrando el decremento de tráfico de pasajeros en un 52.0% por debajo del 2019. Se espera que Quintana Roo se beneficie notablemente de un resurgimiento del turismo debido a la falta de restricciones de viaje, pero no se espera una recuperación a los niveles presentados durante los próximos 2 a 3 años, según datos de JLL.

Actualmente el aeropuerto cuenta con cuatro terminales, donde atiende a turistas que visitan la Riviera Maya, que se extiende al sur hacia las ruinas mayas de Tulum e incluye hoteles de playa en las poblaciones de Playa del Carmen, Tulum y Akumal.



Fuente: ASUR

Según datos de JLL el corredor de Cancún/Riviera Maya es uno de los mercados más grandes en la región en cuanto a inventario hotelero y es uno de los mercados más sofisticados de México, con una alta proporción de hoteles de gama alta. Los hoteles de lujo representaron el 37% del inventario total en el 2019, demostrando que el mercado está creciendo para soportar nuevos hoteles para soportar un posicionamiento diferente. El siguiente mapa ilustra las ubicaciones de los hoteles de este sector de lujo y ultra lujo en Cancún y la Riviera Maya:

El sector hotelero Cancún/Riviera Maya es muy dinámico y cada año está entrando un número significativo de nueva oferta hotelera. Según datos de JLL Cancún/Riviera Maya es un mercado con mucho potencial para el segmento ultra lujo debido a su alto nivel de conectividad y accesibilidad, su clima, su cercanía a los Estados Unidos (el primer mercado fuente de demanda hotelera de ultra lujo en México) y el bajo costo de mano de obra, los cuales permiten tener niveles de ocupación y tarifa sólidos y márgenes considerablemente altos comparados a otros tipos de hoteles, aún con la disminución en estos índices durante 2019 debido a factores ambientales y políticos, como la llegada del sargazo a la zona y el incremento de inseguridad en los últimos dos años.

En la siguiente tabla se muestra una descripción de los hoteles que conforman la competencia existente en el sector.

#### Análisis de la competencia existente en la Riviera Maya y Cancún

|    |                                      | Ubicación                                                                           | Habitaciones | Año de apertura /<br>Última renovación | Restaurantes / Bares | Otras amenidades                                                                                 |                                                                          |
|----|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1  | ROSEWOOD<br>MAYAKOBA<br>RIVIERA MAYA |    | Riviera Maya | 128                                    | 2007 / NA            | Casa del Lago, Punta Bonita Agave Azul Sushi Bar Dining Out A Sense of taste                     | Campo de golf, gimnasio, Spa y albercas                                  |
| 2  | Fairmont<br>MAYAKOBA<br>RIVIERA MAYA |    | Riviera Maya | 401                                    | 2006 / NA            | Brihas, El Puerto La Laguna, Las Olas El Lobby, Café Maya El Café Otto                           | Campo de golf, gimnasio, Spa y albercas                                  |
| 3  | Xcaret                               |    | Riviera Maya | 132                                    | 2009 / NA            | Saffron, Tamarind, Sands Oriente, La Copa, Inchei, Tapas Cruise, La Cava, Haab, The Tomahawk Den | 3 otros bares, campo de golf, gimnasio, Spa y albercas                   |
| 4  | ANDAZ                                |    | Riviera Maya | 214                                    | 2016 / NA            | Milagro Casa Amate Olataco Olataciche                                                            | Campo de golf, gimnasio, Spa y albercas                                  |
| 5  | Vroy                                 |   | Riviera Maya | 41                                     | 2002 / NA            | Coral Grill & Bar La Marea                                                                       | Gimnasio, Spa y albercas                                                 |
| 6  | BLUE DIAMOND                         |  | Riviera Maya | 128                                    | 2008 / NA            | Aguamarina, Chef's Table Ambar, Café Brúlee Ceviche-Tapas Bar Pool bar, Cigar Lounge             | Gimnasio, coffee shop y Spa                                              |
| 7  | BELMOND                              |  | Maroma       | 63                                     | 1986 / 2011          | El Restaurante El Sol, Restaurante Freddy's Tequila & Ceviche Bar La Cantina                     | Gimnasio, Spa y albercas exteriores                                      |
| 8  | THE WESTIN                           |  | Cancún       | 379                                    | 1990 / 2014          | Arrecifes, Sunset Bar Brita / Breeze Pool Bar El Palmar, Sea & Stones The Race Bar & Lounge      | Dos albercas, centro para niños, gimnasio y Spa                          |
| 9  | JW MARRIOTT                          |  | Cancún       | 448                                    | 2001 / 2005          | Gustino, Sedona, Lobby Bar, Mikado, La Capita Argentina, Beach Walk                              | Cuarto de juegos, albercas, gimnasio y spa                               |
| 10 | PARADISE                             |  | Cancún       | 668                                    | 2002 / NA            | Tempo, Mide, Fuego, Enso, Naos, La Palapa Market Grill, Blue Agave, Vento, Taji Bar, Red Lounge  | 3 otros bares, campo de golf, centro para niños, alberca, gimnasio y Spa |
| 11 | THE RITZ CARLTON                     |  | Cancún       | 363                                    | 1997 / 2015          | Fansino, The Club Grill The Culinary Center, Canitas, Sushi Bar, El Café D-Lounge, The Caribe    | Gimnasio, Spa y albercas                                                 |
| 12 | PRESIDENTE INTERCONTINENTAL          |  | Cancún       | 289                                    | 1975 / 2015          | El Caribeño Le Cap Beach Club Deck Bar                                                           | Biblioteca, albercas, gimnasio y Spa                                     |
| 13 | NIZUC                                |  | Cancún       | 274                                    | 2014                 | Ramona, Indochine, Terra Nostra, Mi, Café de Playa, La punta Grill & Lounge                      | Albercas, gimnasio y Spa                                                 |
| 14 | HOTEL ESENCIA                        |  | Xpu-Ha       | 40                                     | 2014 Reapertura      | BeeefBar Esencia, Mistura, Café Esencia, Coffee Bar & Juice Bar, Beach Bar                       | Albercas, gimnasio y Spa                                                 |

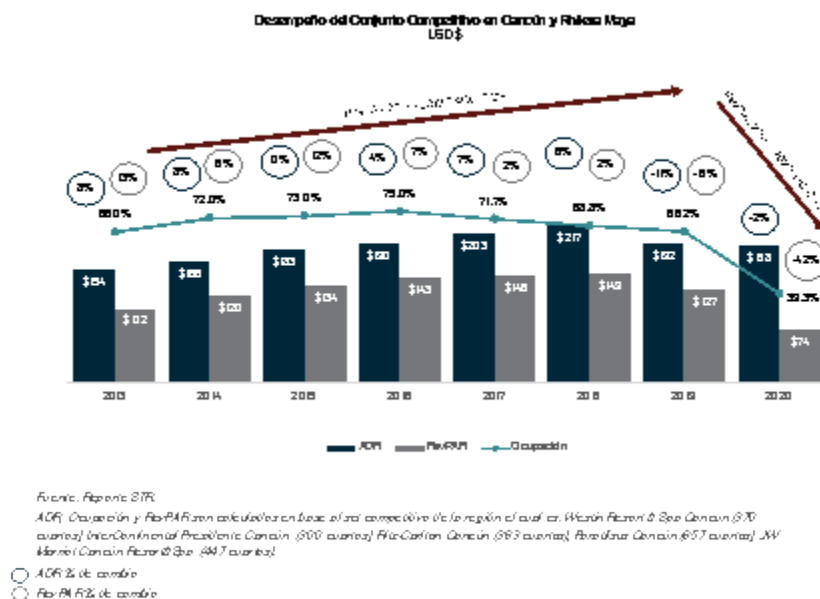
En cuanto a nueva oferta existen proyectos notables como, el St Regis Kanai y Edition Riviera Maya México y El Waldorf Astoria Cancún. A continuación, se indica una breve descripción de algunas próximas aperturas:

| Nueva oferta de hoteles de ultra-lujo en Cancún y Riviera Maya |              |          |
|----------------------------------------------------------------|--------------|----------|
| Hotel                                                          | Habitaciones | Apertura |
| St Regis Kanai Riviera Maya Resort                             | 124          | 2022     |
| Waldorf Astoria Cancún                                         | 150          | 2022     |
| Berec Hotel                                                    | 75           | 2021     |
| Edition The Riviera Maya México                                | 180          | 2022     |

Fuente: JLL

El desempeño del conjunto competitivo de lujo de Cancún y la Riviera Maya ha demostrado un ritmo de crecimiento favorable en ADR y RevPAR. El ADR ha aumentado de USD \$190 a USD \$217 de 2016 a 2018. Sin embargo, en 2019 hubo una disminución del 11% en el ADR y de acuerdo con los informes de JLL se estima que fue a causa del aviso emitido por el gobierno de Estados Unidos dado la violencia con relación a las drogas y carteles del destino. Dicho esto, el destino experimentó una cancelación de varios grupos en 2017 y 2018, lo cual también generó menos demanda en 2019. También influyeron factores ambientales, como la llegada del sargazo a la zona. En el 2020, la pandemia de COVID-19 tuvo un impacto muy negativo sobre el Set Competitivo y cayó 41% en ocupación. La tarifa promedio con la que terminaron el año fue de USD \$188 y un RevPAR de USD \$74.

Según las estimaciones de JLL se espera que el 2021 sea el primer año de recuperación para el mercado y el Set Competitivo frente a la pandemia de COVID-19 y que los hoteles sigan una estrategia de volumen, con una reducción en tarifas para recuperar progresivamente a sus niveles de ocupación.

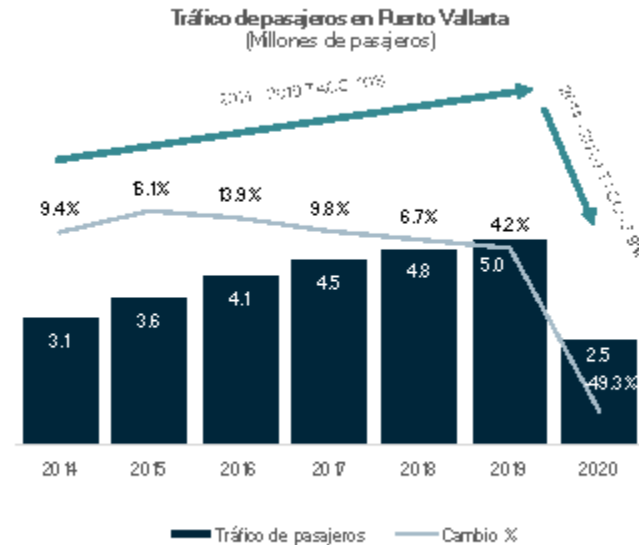


### Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit

Puerto Vallarta se encuentra en tercer lugar en el listado de las ciudades turísticas más importantes de México en llegadas de turistas. La Riviera Nayarit es una zona turística, localizada al norte de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. El corredor turístico de la Riviera Nayarit mide 305 kilómetros sobre la costa del océano Pacífico, tiene múltiples ciudades costeras y pueblos coloniales dotados de montañas, santuarios naturales y playas. Dicho corredor turístico es reconocido por sus áreas para deportes como el surf, sus zonas de lujo turístico y residencial como Punta Mita, y sus lugares de alto turismo como Nuevo Vallarta, así como ciudades coloniales como San Blas y el Pueblo Mágico de Sayulita. La Riviera Nayarit tiene el potencial de convertirse en un destino turístico principal en México. Desde que Cascade Investment LLC, de Bill Gates, compró el Four Seasons Punta Mita en diciembre del 2013, ocurrió un “efecto dominó” atrayendo a inversionistas que han invertido en bienes raíces en la región. La popularidad de Puerto Vallarta junto con las mejoras en el aeropuerto ha contribuido al aumento en llegadas de pasajeros.

Técnicamente, Puerto Vallarta no forma parte de la Riviera Nayarit, sin embargo, su aeropuerto es el principal acceso para turistas internacionales que desean viajar a esta Riviera. El aeropuerto internacional de Puerto Vallarta es el séptimo aeropuerto más concurrido en México, registrando 5.0 millones de pasajeros en 2019, lo que representó un incremento del 4.4% respecto al 2018. El aeropuerto de Puerto Vallarta registró en 2019 un total de 3.2 millones de pasajeros internacionales (65% del total) y 1.8 millones de pasajeros nacionales. En el periodo de 2014 a 2019 se registraba una tasa de crecimiento positiva del 10%, sin embargo, por los efectos de la pandemia por COVID-19, en el 2020, el tráfico de pasajeros cayó 49.3%, reportando ahora un TACC de -3.9% en el periodo de 2014-2020.

Por su proximidad a Estados Unidos, Puerto Vallarta se ha establecido como un destino para viajes cortos para personas que viven en la costa oeste de ese país. De igual forma, tiene una demanda nacional importante ya que se localiza a 90 minutos de vuelo de la Ciudad de México y 4.5 horas en coche de Guadalajara. La Riviera Nayarit se encuentra a la misma latitud que Hawái, pero es más accesible ya que se encuentra aproximadamente a la mitad de tiempo de los principales mercados de los siguientes destinos de Estados Unidos: Los Ángeles, San Diego, San Francisco, Houston, Dallas y Denver, entre otros. Además, en el 2018, Grupo Aeroportuario del Pacífico anunció un proyecto de ampliación del aeropuerto, el cual debería doblar la capacidad de pasajeros. Se estima que termine 2024/2025.



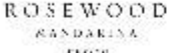
Fuente: Grupo Aeroportuario del Pacífico

Consideramos que el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin competirán en el segmento de lujo con hoteles de la Riviera Nayarit y de Los Cabos. Para determinar el conjunto competitivo específico de estos hoteles se han considerado los principales factores: ubicación, marca y ADR. En el siguiente mapa se muestra la ubicación y posteriormente las las principales características del conjunto competitivo primario:





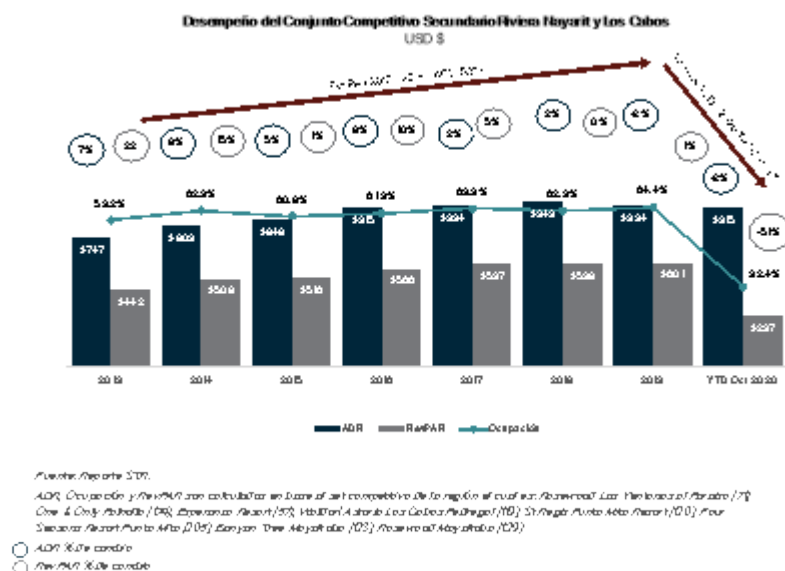
## Análisis de la competencia existente en la Riviera Nayarit y Los Cabos

|                                                                                   |                                                                                     | Habitaciones | Ubicación         | Año de Apertura/<br>Última renovación | Restaurantes/Bares                                                                                                                       | Otras Amenidades                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |    | 105          | Riviera Nayarit   | 2020                                  | The Point, the Plateau, Majahua Beach Club, Canastón Beach Club                                                                          | 3 Albercas, spa, kids club.                                                                                        |
|  |    | ~ 127        | Riviera Nayarit   | Por desarrollarse                     | Pendiente 3 restaurantes y un beach club                                                                                                 | Albercas para adultos, Spa.                                                                                        |
| FOUR SEASONS                                                                      |    | 205          | Punta Mita        | 1999 / 2015                           | Dos Cofre, Azule, Bahía de Richard Sandoval, Tail of Whale, The Shack y 3 bares/lounge.                                                  | Gimnasio, spa, kids club, teenagers club, 3 albercas, 10 canchas de tenis, campo de golf                           |
| ST REGIS                                                                          |    | 120          | Punta Mita        | 2008                                  | Las Marietas, SeaBreeze, Carolina, Bar-Cantina Altamira, Banco Bistro Mita Mary, Oyster Bar.                                             | 3 albercas, spa, gimnasio, club para niños La Tortuga, boutique y tienda de regalos                                |
| WALDORF ASTORIA                                                                   |    | 119          | Cabo San Lucas    | 2009 / 2015                           | Don Manuel, El Farolón, Crudo, Champagne Terrace, un club de playa                                                                       | 3 albercas, spa, gimnasio, 2 canchas de tenis, kids club y tienda de regalos.                                      |
| LAS VENTANAS AL PARAISO                                                           |   | 71           | San José del Cabo | 1997 / 2015                           | Árbol, el Restaurante, Sea Grill, Taquilla-Ceviche Bar                                                                                   | Albercas, jacuzzis, canchas de tenis, spa, gimnasio, boutique y tienda de regalos.                                 |
| ONE&ONLY PALMILLA                                                                 |  | 174          | San José del Cabo | 1956 / 2015                           | Seared, Suviche Lounge, Restaurante Bar Agua, Restaurante Breeze, One&Only Lounge, One&Only Terrace, Vista Bar Shack, Baren el Golf Club | 5 albercas, spa, gimnasio, boutique y tienda de regalos, centro de negocios/biblioteca, kids club y campo de golf. |
| ESPERANZA                                                                         |  | 57           | Cabo San Lucas    | 2002 / 2015                           | Cocina del Mar, La Terraza Americana, La Palapa, Las Estrellas y El Shack                                                                | Albercas, spa, canchas de tenis, centro de negocios y gimnasio.                                                    |

Fuente: AL

La Riviera Nayarit impone una competencia importante para el mercado de Puerto Vallarta tomando en cuenta que el inventario de esta última es más antiguo. Además, se han hecho importantes inversiones en Nuevo Vallarta, Litibú y Punta Mita lo que ha creado que exista una nueva demanda para este nuevo mercado.

El conjunto competitivo para el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin cuenta con un alto ADR, alcanzando los USD \$934 en 2019. Por su parte, la ocupación también ha mostrado un buen crecimiento durante el último año, aumentando de 61.9% en 2016 a 64.1% en 2019, lo cual representa un incremento del 4%. El mercado del conjunto competitivo ha experimentado un aumento en RevPAR de USD \$442 en 2013 a USD \$601 en 2019, representando un TACC del 5.3%. En el 2020, la pandemia del COVID-19 tuvo un impacto negativo sobre el Set Competitivo y cayó 50% en ocupación respecto a lo que registraba el año anterior.



Según STR y JLL, la apertura de varios hoteles de lujo está prevista entre 2021 y 2024 en los submercados del Set Competitivo, por un total de más de 2,500 habitaciones. Anticipamos que este gran influjo de nueva oferta tenga un impacto en el desempeño del mercado hotelero de lujo y del Set Competitivo. A continuación, se indica una breve descripción de algunas próximas aperturas:

| Nueva oferta de hoteles de ultra-lujo en Riviera Nayarit y Los Cabos |              |          |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|----------|
| Hotel                                                                | Habitaciones | Apertura |
| Auberge Susurros del corazón                                         | 62           | 2021     |
| Four Seasons Tamarindo                                               | 121          | 2022     |
| Ritz-Carlton Reserve Riviera Nayarit                                 | 110          | 2023     |
| Rosewood Mandarin                                                    | 127          | 2024     |

Fuente: JLL

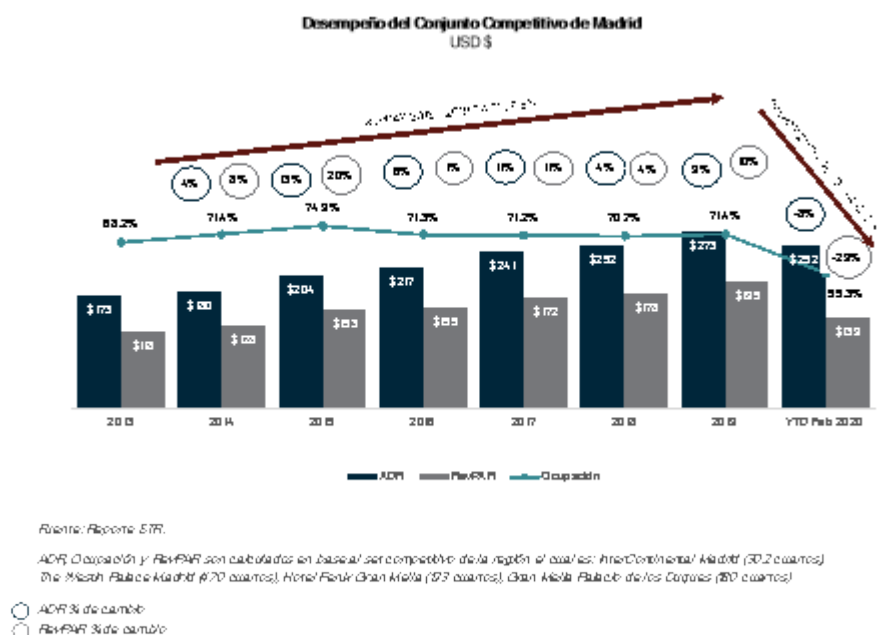
### 3.3 Madrid

Madrid tenía un fuerte mercado hotelero, con una creciente demanda internacional de ocio y gran desempeño en el mercado de lujo. Debido a las restricciones de viaje provocadas por el brote de COVID-19, CBRE anticipa una caída considerable en la demanda tanto internacional como nacional a lo largo del 2021 hasta el 2023. Sin embargo, mencionan también que el segmento de 5 estrellas de la ciudad será destigo de una considerable afluencia de nueva oferta con la reciente apertura del Four Seasons Madrid y el renovado Mandarin Oriental Ritz Madrid.

En cuanto al hotel Villa Magna, está actualmente operado por los propietarios y continuará así hasta el 01 de octubre de 2021, cuando Rosewood Hotels & Resorts empezará a operar y comercializará el hotel bajo la marca Rosewood.

| Análisis de la competencia en Madrid |                                                                                     | Habitaciones | Ubicación | Año de Apertura |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|-----------------|
| VILLA MAGNA<br>MADRID                |    | 154          | Madrid    | 1972            |
| INTERCONTINENTAL<br>MADRID           |    | 302          | Madrid    | 1953            |
| THE WESTIN PALACE                    |    | 467          | Madrid    | 1912            |
| HOTEL FENIX                          |   | 212          | Madrid    | 1953            |
| GRAN MELIÁ HOTEL                     |  | 160          | Madrid    | 2016            |

El desempeño del Set Competitivo de lujo de Madrid en los últimos dos años ha tenido un desempeño favorable. El ADR aumento de 217€ en 2016 a 273€ en 2019, un aumento de 26%. En cuanto al RevPAR incrementó también un 26% pasando de 155€ en el 2016 a 195€ en el 2019.



En cuanto a la nueva oferta, se espera que entren 5 nuevos competidores, los cuales incrementarían la oferta hotelera, considerando 1,295 habitaciones mencionadas en el cuadro anterior más 803 habitaciones nuevas.

#### Nueva oferta de hoteles de ultra-lujo en Madrid

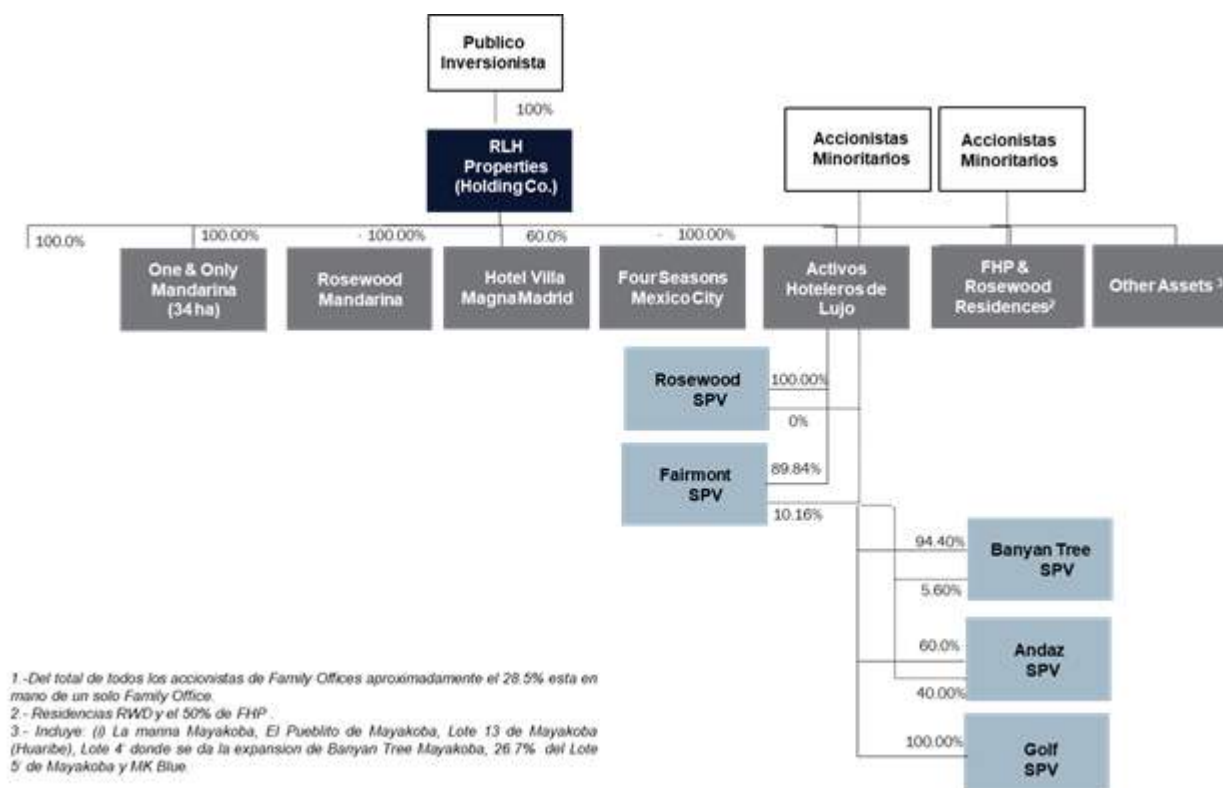
| Hotel                        | Habitaciones | Apertura |
|------------------------------|--------------|----------|
| Ritz Madrid                  | 165          | 2021     |
| Four Seasons Madrid          | 222          | 2020     |
| W Mandarin (former Asturias) | 144          | 2022     |
| The OO Madrid                | 72           | 2021     |
| EDITION Madrid               | 200          | 2021     |

Fuente: CBRE

## Estructura corporativa:

### Estructura corporativa

A continuación, se muestra la estructura corporativa simplificada de la Emisora a la fecha, con cifras redondeadas:



Las actividades de nuestras subsidiarias se limitan exclusivamente al negocio hotelero del segmento alto descrito a mayor detalle en las secciones “La Emisora – Descripción del negocio” y “La Emisora – Actividades Principales” de este Reporte Anual.

## Descripción de los principales activos:

### Descripción de los principales activos

#### Descripción Hotel Four Seasons Ciudad de México

El Hotel Four Seasons es un hotel de lujo de clase mundial ubicado sobre el Paseo de la Reforma (una de las principales avenidas de la Ciudad de México) donde se encuentra uno de los principales distritos financieros de la ciudad, así como varios sitios de interés turístico. El operador “Four Seasons” con su marca del mismo nombre está especializada dentro del sector hotelero con una oferta exclusiva y considerada como una de las principales empresas de hospitalidad de lujo en el mundo, operando un total de 110 hoteles en 46 países con esta marca.

La construcción del Hotel Four Seasons concluyó en 1994 y actualmente cuenta con 8 niveles en los cuales hay 240 habitaciones de las cuales 40 son suites. Su arquitectura es una fusión entre el estilo clásico europeo parecido al utilizado para la construcción del Castillo de Chapultepec y el concepto de haciendas mexicanas. Los espacios internos del Hotel Four Seasons tratan de evocar una casona mexicana tradicional de amplios espacios, mucha luz y elementos hogareños tales como chimeneas, salas y biblioteca, mezclado con arte contemporáneo de los murales, contando con comodidades del mundo moderno de tecnología y distribución de espacios.

El jardín central del Hotel Four Seasons es una zona para que los huéspedes disfruten de las terrazas de los siguientes centros de consumo:

#### Alimentos y Bebidas

| Centro de consumo | Asientos interiores | Asientos exteriores | m <sup>2</sup> | Cocina                                              |
|-------------------|---------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------------------------|
| Zanaya            | 100                 | 85                  | 625            | Mexicana de la costa del pacífico                   |
| Fifty Mills       | 50                  | 42                  | 144            | Internacional y Mexicana "Street food" / "Bar Food" |
| Pan Dulce         |                     | 22                  | 25             | Pastelería Francesa/Bistro                          |
| Il Becco          | 80                  |                     | 242            | Italiana (Restaurante arrendado a un tercero)       |

Dentro de las amenidades con las que cuenta el hotel se encuentra un área de alberca al aire libre, un spa y un gimnasio recién remodelado a finales de 2019.

#### Spa / Gimnasio

|          | m <sup>2</sup> | Cabinas |
|----------|----------------|---------|
| Spa      | 25             | 2       |
| Gimnasio | 108            |         |

#### Otras Amenidades

|                 | m <sup>2</sup>       | Tipo     |
|-----------------|----------------------|----------|
| Kids Club       | N/A                  | N/A      |
| <i>Piscinas</i> |                      |          |
| 3er piso        | 321                  | Familiar |
| <i>Tienda</i>   |                      |          |
| Tane            | Arrendada a terceros |          |
| Galería de arte | Arrendada a terceros |          |
| Boutique        | Arrendada a terceros |          |

El hotel dispone con espacio para reuniones y eventos, la sala mas grande tiene una capacidad de 500 personas:

| Espacio para Reuniones y Eventos |                     |                |
|----------------------------------|---------------------|----------------|
| Nombre                           | Interior / Exterior | m <sup>2</sup> |
| Gran Salon                       | Interior            | 362            |
| Guadalajara                      | Interior            | 133            |
| Nayarit                          | Interior            | 112            |
| Morelia                          | Interior            | 64             |
| Veracruz                         | Interior            | 51             |
| San Miguel                       | Interior            | 43             |
| San Cristobal                    | Interior            | 34             |
| San Juan                         | Interior            | 34             |
| Sala de Consejo                  | Interior            | 48             |
| Burdeos                          | Interior            | 26             |
| Total Interior                   |                     | 907            |

Las habitaciones cuentan con vistas al patio central o a la calle (Paseo de la Reforma). Las 240 habitaciones fueron renovadas en 2016.

Algunos de los premios y reconocimientos que ha recibido el Hotel Four Seasons son los siguientes:

- 2019 Five Diamond Award otorgado por la AAA
- Best Hotel in Mexico City by Condé Nast Traveler Reader Awards 2017
- 2017 reconocimiento de 4 estrellas otorgado por Forbes.
- Best Hotel Bar in Mexico City by Travel + Leisure
- #16 en Best Hotels in México otorgado por US News en 2016.
- #20 en Best Four Seasons Hotels & Resorts a nivel mundial otorgado por US News en 2016.

#### *Descripción del complejo Mandarina*

Ubicado en la Riviera Nayarit, a una hora del aeropuerto de Puerto Vallarta, el destino Mandarina cuenta con 265 hectáreas, 1.6 kilómetros de playa y está concebido para ser el mejor desarrollo de lujo de México y uno de los mejores del mundo. Configurado por una pequeña bahía encerrada a sus extremos por 2 montañas, en una de las cuales se construyó el hotel One&Only Mandarina, y en la otra se desarrollará el hotel Rosewood Mandarina, ofrecen un paisaje y vistas únicas combinadas con una gran privacidad. En el centro tendrá un centro ecuestre, con pistas de salto, dressage y un campo de polo.

#### *Descripción Hotel One&Only Mandarina*

Situado entre las vistas y sonidos de una exuberante jungla tropical, One&Only Mandarina incluye un extraordinario resort de playa y una colección de villas privadas. Gastronomía auténtica por chefs premiados, ofertas personalizadas de spa y bienestar, increíbles instalaciones para niños y adolescentes y excursiones a la medida proporcionan a residentes y visitantes con un lugar para hacer una pausa, conectarse con la naturaleza y celebrar cada momento en Mandarina.

El hotel One&Only Mandarina se ubica sobre 34 hectáreas de la costa tropical- montañosa de Riviera Nayarit, frente al mar y sumergido en un inigualable ambiente de confort, belleza y serenidad. El hotel abrió sus puertas el 1 de noviembre del 2020 como uno de los mejores hoteles del mundo. El hotel cuenta con 105 habitaciones, las cuales todas son unidades independientes con albercas privadas ubicadas a lo largo de un volcán extinto. Cuenta con 3 restaurantes: Jetty Beach Club, Carao – a cargo del renombrado chef Enrique Olvera – y Alma. El hotel ofrece un spa, gimnasio, 3 piscinas (una exclusiva para adultos), salón de yoga, club infantil (con cine, santuario de mariposas y casas de árbol) y centro de convenciones con espacio para juntas y eventos por 1,700 m<sup>2</sup>. 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 Mandarina se encuentra entre los menos densos del mundo.

El hotel ofrece un deleite en la gastronomía elaborada con un espíritu que acerca a la naturaleza, ingredientes frescos e inspiradores y que encontramos en los siguientes centros de consumo:

#### **Alimentos y Bebidas**

| Centro de consumo | Asientos interiores | Asientos exteriores | m <sup>2</sup> | Cocina        |
|-------------------|---------------------|---------------------|----------------|---------------|
| Alma              | 60                  | 26                  | 2,313          | Mediterranea  |
| Treetop Bar       | 14                  | 0                   | 78             | Bar           |
| Carao             | 34                  | 48                  | 19,30          | Mexicana      |
| Jetty             | 24                  | 20                  | 1,390          | A la parrilla |

El hotel cuenta con un entorno extraordinario que inspira eventos que permanecerán siempre en la memoria, con espacios con magníficas vistas. Esta es la oferta de espacios para eventos:

#### **Espacio para Reuniones y Eventos**

| Nombre            | Interior / Exterior | m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------|----------------|
| Convention Center | Interior            | 1068           |
| Salon Papelillo   | Interior            | 33             |
| Salón Parota      | Interior            | 199            |
| Total interior    |                     | 1300           |
| Courtyard         | Exterior            | 332            |
| Total exterior    |                     | 332            |

Dentro de las amenidades que ofrece el hotel se encuentra el Spa, que se caracteriza por una ansiada privacidad y serenidad. Estas son las principales amenidades del hotel:

#### **Spa / Gimnasio**

|          | m <sup>2</sup> | Cabinas |
|----------|----------------|---------|
| Spa      | 2,588          | 6       |
| Gimnasio | 188            |         |

#### **Otras Amenidades**

|              | m <sup>2</sup> | Tipo     |
|--------------|----------------|----------|
| Kids Club    | 345            |          |
| Piscinas     | m <sup>2</sup> | Tipo     |
| Alma         | 203            | Familiar |
| Carao        | 120            | Adultos  |
| Jetty        | 125            | Familiar |
| Tienda       | m <sup>2</sup> |          |
| Neo Boutique | 43             |          |



Kerzner es una empresa fundada por Sol Kerzner y una de las compañías hoteleras más reconocidas a nivel mundial con presencia en destinos tales como Bahamas y Emiratos Árabes. Kerzner inició como un desarrollador y operador de hoteles. Hoy en día, se enfoca sólo en las operaciones de hoteles de ciudad, hoteles de costa y casinos a través de las marcas “One&Only”, “Atlantis” y “Mazagan”. Kerzner International maneja 12 hoteles en 9 países bajo estas 3 marcas.

La marca “One&Only” fue fundada en 2002 y hasta el momento cuenta con 9 propiedades en diferentes destinos exclusivos alrededor del mundo. Su negocio hotelero destaca en la operación global de hoteles exclusivamente en el sector de lujo. Para su crecimiento, Kerzner selecciona cuidadosamente los destinos hoteleros a nivel mundial que considera como los mejores. One&Only cuenta con lujosos hoteles de playa con servicio completo con los cuales busca definir sus destinos. Se enfoca en viajeros en busca de una experiencia de vacación perfecta y con todos los lujos. Cada uno de ellos está diseñado con características individuales que buscan adaptar la personalidad de cada destino. Los hoteles One&Only se encuentran en distintos lugares tales como Los Cabos, Cape Town, Dubái, República de Mauricio y Maldivas. La marca busca asegurar la privacidad y exclusividad en sus hoteles, pero también incorpora la personalidad local de las comunidades aledañas.

#### *Mandarina Experiences*

Mandarina Experiences empezó sus operaciones en 2020. Ofrece actividades al aire libre para disfrutar de todo el entorno natural al máximo. Ofrece una amplia gama de actividades para familias, parejas y personas activas tales como: kayak, paddle board, hiking, buceo, tablas de surf, entre otras. Dentro de las opciones que ofrecen son las siguientes:

- Tiroleras y acrobáticos
- Actividades acuáticas y renta de yates.
- Clases de polo, salto, cabalgatas (2021)
- Bicicleta plana y de montaña
- Tiro con arco
- Canchas deportivas
- Hiking
- Tours pueblos mágicos

#### *Descripción del proyecto de desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin*

El proyecto de desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin considera la construcción de un hotel de lujo de, aproximadamente, 127 habitaciones, sobre el Terreno Rosewood Mandarin de aproximadamente 21.5 hectáreas ubicadas frente al mar. El hotel contará con las siguientes amenidades de lujo: restaurante de tres comidas, restaurante de especialidad, bar, piscina, spa, club de playa, salones de reuniones, entre otros. El 7 de noviembre 2016 se celebraron los Contratos Rosewood Mandarin para la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca Rosewood. Rosewood es una compañía hotelera que es dueña de las marcas Rosewood, New World Hotels & Resorts y Pentahotels.

#### *Rosewood Hotel Group y su marca Rosewood*

Rosewood Hotel Group, filial de New World Development que cotiza en la bolsa de Hong Kong, gestiona a día de hoy un total de 63 hoteles en 20 países bajo sus tres marcas:

- Rosewood: marca de ultra lujo con 18 hoteles en operación a día de hoy de los cuales hay 3 en México. Rosewood tiene un plan de expansión que contempla la apertura de 23 hoteles adicionales en los próximos años. Entre los hoteles que opera o está a punto de abrir se encuentran los siguientes hoteles: Las Ventanas al Paraíso (Los Cabos); Hôtel de Crillon (París), Rosewood Little Dix Bay (Islas Vírgenes Británicas), Rosewood Londres y Rosewood Mansion on Turtle Creek (Dallas).

- New World Hotels & Resorts: marca de hoteles de negocio con 11 hoteles en operación con presencia esencialmente en Asia. Su plan de expansión prevé crecer hasta los 30 hoteles de aquí al año 2020.
- Pentahotels: marca de hoteles “Lifestyle” con 29 hoteles en operación ubicados en Europa y Asia y con objetivo de crecer hasta 50 hoteles de aquí a 2020.

#### *Proyecciones de operación Hotel Rosewood Mandarin*

Con una fecha estimada de apertura en 2023, el Hotel Rosewood Mandarin será parte de un destino posicionado de lujo dado que el Hotel O&OM entrará en operación con dos años de anterioridad. Se estima que el Hotel Rosewood Mandarin se beneficie del hecho que el Hotel O&OM estará en operación, ya que este generará conocimiento de “Mandarina” y atraerá visitantes del segmento alto a “Mandarina”, principalmente provenientes de la costa oeste y medio oeste de Estados Unidos de América. Una vez abierto, el Hotel Rosewood Mandarin estaría entrando en un destino de lujo ya en proceso de consolidación.

Al igual que para el Hotel O&OM, JLL realizó un estudio de factibilidad en base a los siguientes supuestos:

JLL también realizó un estudio de factibilidad para el Hotel Rosewood Mandarin, tomando en cuenta (i) el poder de marca y posicionamiento de Rosewood, (ii) que las ocupaciones promedias del conjunto de competidores, el cual coincide con los hoteles competidores del Hotel O&OM, han superado consistentemente, con excepción de tiempos extraordinarios, promedios anuales de ocupación superiores a 64% tras la estabilización del activo, esta ocupación estabilizada representa un índice de penetración del 105% frente al Set Competitivo, y (iii) que las marcas más fuertes suelen experimentar un desempeño superior a los del promedio, por lo que JLL espera que el Hotel Rosewood Mandarin alcance un nivel de ocupación de 64.40% en su quinto año de operación.

Con respecto a la tarifa promedio estimada en las proyecciones del estudio de factibilidad, JLL tomó en cuenta el desempeño histórico del conjunto competitivo de hoteles, el desempeño histórico de penetración en tarifa promedio de la colección de resorts Rosewood en el mundo y el desempeño histórico de tarifa promedio de los resorts Las Ventanas al Paraíso y Rosewood Mayakoba ubicados en Los Cabos y Riviera Maya, México. Asimismo, JLL asumió que el producto de habitaciones y amenidades para el Hotel Rosewood Mandarin será de ultra-lujo. JLL espera que el Hotel Rosewood Mandarin alcance una ADR de EUA \$1,205 en el Año 5, lo cual representa un índice de penetración de 108% con respecto a su set competitivo. El posicionamiento de “Mandarina” como destino de lujo y el poder de la marca “Rosewood” le podría permitir al Hotel Rosewood Mandarin obtener una penetración superior a la del mercado.

Según JLL, las estimaciones de ocupación y ADR del Hotel RM serían las siguientes:

|                                   | Año 1        | Año 2         | Reforma (no auditada) |               | Año 5         |
|-----------------------------------|--------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|
|                                   | Año 3        | Año 4         |                       |               |               |
| Ocupación Hotel Rosewood Mandarin | 47.30%       | 56.00%        | 61.30%                | 64.40%        | 64.40%        |
| ADR Hotel Rosewood Mandarin       | EUA\$ 933.48 | EUA\$ 1021.91 | EUA\$ 110.56          | EUA\$ 1165.67 | EUA\$ 1205.98 |
| RevPAR Hotel Rosewood Mandarin    | EUA\$ 441.54 | EUA\$ 572.27  | EUA\$ 67.77           | EUA\$ 750.69  | EUA\$ 776.65  |

Fuente: JLL

#### *Descripción del complejo Mayakoba*

El complejo denominado “Mayakoba” está ubicado en la Riviera Maya, en el Estado de Quintana Roo, a 8 kilómetros de Playa del Carmen. Cuenta con cuatro complejos hoteleros de lujo, así como con un campo de golf y desarrollos residenciales con marca hotelera. El complejo “Mayakoba” se caracteriza por apoyarse en las comunidades locales, así como en la protección al medio ambiente. Se contribuyó a la protección y conservación del medio ambiente en este complejo con la recuperación del

manglar, para el que se ha construido un sistema lagunar de canales artificiales navegables de 25 hectáreas de superficie y 13 kilómetros de longitud, lo que lo convierte en una estructura forestal y de calidad ambiental de referencia en la Riviera Maya mexicana. La recuperación de éste y otros ecosistemas ha convertido a “Mayakoba” en un ejemplo de sostenibilidad a nivel mundial, al convertirse en hábitat natural de cerca de 200 especies entre aves, peces, reptiles, crustáceos y moluscos, frente a las 70 que existían antes de las adecuaciones. Su primera fase fue iniciada en 1998 con una extensión de 250 hectáreas y es la que se encuentra entre la costa y la carretera federal. Con el objetivo de exaltar el magnífico entorno al tiempo que se creaba un destino tan singular como inolvidable se consideró una serie de lotes tras la franja de manglares protegidos, donde se construyeron los edificios principales de cada hotel con su lobby; en la línea costera se levantaron edificios bajos que funcionarían como clubes de playa. Por su parte, el campo de golf se abre paso desde los hoteles a la costa, abriendo una brecha para la brisa del mar; por último, aunque tal vez lo más importante, se ideó la construcción de un sistema de canales que comunicaría los diferentes hoteles, aprovechando las aguas subterráneas que corren bajo la piedra caliza característica de la zona. El compromiso entre naturaleza, conservación, espacios disfrutables y lujo alcanzó de esta manera su máxima armonía.

Dentro de los reconocimientos con los que cuenta el complejo Mayakoba son los siguientes:

**Verde Camaleón:** Diseñado por el reconocido golfista Greg Norman, el campo de golf El Camaleón es regado con agua obtenida en la planta de tratamiento del destino, el relleno de sus fairways y caminos proviene del material excavado de los canales y su personal mantiene una estrecha vigilancia de las especies animales que allí habitan, para garantizar su seguridad y preservación. Gracias a éstos y otros esfuerzos, fue certificado por la organización ambientalista Audubon International desde su apertura, en 2006.

**Inteligencia Energética:** Varias son las maneras en que los hoteles de Mayakoba hacen un aprovechamiento sustentable de la energía y los recursos. Por ejemplo, todos cuentan con políticas de ahorro de agua, electricidad y combustibles. En este último rubro, el destino también destaca por su empleo de carritos de golf y lanchas eléctricas para hacer los traslados, reduciendo al mínimo la emisión de contaminantes y el ruido, dañino para las especies animales. Todo lo anterior es vigilado por un responsable ambiental de cada resort.

**Playa saludable:** Casi dos kilómetros de arena conforman el litoral de Mayakoba, que fue ensanchado gracias a una inversión millonaria. Esta franja está protegida desde 2016 por un proyecto de Rehabilitación de Ambientes y Ecosistemas Costeros. Entre sus responsabilidades se encuentra la reconstrucción de la duna costera dañada por los huracanes; la siembra de plantas endémicas y palmas costeras para defender al manglar, así como la colocación de más de un centenar de colonias coralinas. Los colaboradores y huéspedes pueden poner su grano de arena adoptando un coral, con lo cual se destinan recursos para establecer más de mil colonias de coral al año en colaboración con la fundación Oceanus. Mayakoba trabaja para rehabilitar el arrecife de coral, creando nuevas barreras y vida a lo largo del arrecife de coral mesoamericano, la segunda más grande del mundo.

|  |                                                                                                                                 |                                                                                                                                     |                                                                                                                      |                                                                                      |                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                 |                                                                                                                                     |                                                                                                                      |                                                                                      |                                                               |
| Descripción                                                                          | Hotel de nivel alto que abastece a los clientes más afluente y en general más tradicionales de Estados Unidos, opera desde 2007 | Hotel de nivel alto que abastece a los clientes más afluente internacionales y locales. Tiene un estilo asiático y opera desde 2009 | Hotel de nivel alto que abastece a gente moderna y afluente, así como grupos de negocios, opera desde diciembre 2016 | Hotel de nivel alto dirigido a grupos y huéspedes tradicionales, opera desde el 2006 | Campo de Golf de Clase Mundial diseñado por Greg Norman       |
| Planes                                                                               | Venta de residencias de Alto Nivel                                                                                              | Expansión de 41 habitaciones                                                                                                        | Estabilizar el hotel de 214 cuartos                                                                                  | Proceso de renovación 2021-2022                                                      | Continuar hospedando el torneo Mayakoba Golf Classic-PGA Tour |
| Habitaciones                                                                         | 129                                                                                                                             | 123                                                                                                                                 | 214                                                                                                                  | 401                                                                                  | NA                                                            |
| Amenidades                                                                           | 5 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.                                                                              | 6 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.                                                                                  | 5 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.                                                                   | 5 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.                                   | Koba, Boutique y McLean Golf Academy                          |

### Descripción del Hotel Rosewood Mayakoba

El Hotel Rosewood Mayakoba abrió en 2007 y se encuentra ubicado en un terreno de 139,182 metros cuadrados (59,019 metros cuadrados construidos). La propiedad tiene 129 habitaciones, 75 en la zona de laguna, 46 en la zona de playa y 8 en isla spa. De las 129 habitaciones, 13 fueron vendidas a terceros y participan en un programa de renta. Después de 10 años, las habitaciones de Rosewood Mayakoba han sido totalmente renovadas al igual que el club de playa, con un aire más moderno, más sustentable y mexicano. Con una inversión de más de USD \$ 14,3 millones, los nuevos interiores de sus 129 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 a largo plazo. Se espera que, con esta renovación, se pueda ofrecer una experiencia a otro nivel de ultra lujo, combinado con la modernidad y la elegancia. Todo inspirado en la riqueza natural de Mayakoba.



La propiedad tiene 8 establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades:

| Alimentos y Bebidas |                     |                     |                |                                   |
|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|
| Centro de consumo   | Asientos interiores | Asientos exteriores | m <sup>2</sup> | Cocina                            |
| Casa del Lago       | 102                 | 30                  | 346            | Mexicana                          |
| Punta Bonita        | 40                  | 40                  | 218            | Mexicana                          |
| Agave Azul          | 28                  | 26                  | 208            | Asiática                          |
| Aquí me Quedo       | N/A                 | 70                  | 1031           | Costa del pacífico-Caribe         |
| La ceiba            |                     | 36                  | 211            | Cocina fresca-tradicional         |
| Zapote Bar          | 58                  | 60                  | 261            | Medio Oriente & Cocktail Bar      |
| La Fondita          | 24                  | 8                   | 59             | Mexicana, tostadería y mezcalería |
| Pan Dulce           | 0                   | 4                   | 36             | Repostería mexicana y cafetería   |

Zapote Bar es el nuevo centro de consumo agregado al hotel, con un menú de coctelería que celebra a los productores artesanales y a los insumos provenientes de granjas locales para crear cócteles tradicionales con un giro único que sorprenderán tanto a bebedores ocasionales como a aquellos exigentes. Sus platillos reflejan la diversa herencia culinaria de la Península de Yucatán, entremezclados con sabores del Medio Oriente y un enfoque especial en la cocina a fuego vivo. La atmósfera del lugar envuelve a los visitantes en una diversidad de espacios donde el diseño elegante y casual se une a la naturaleza.

El hotel también ofrece los siguientes espacios para reuniones y eventos:

**Espacio para Reuniones y Eventos**

| Nombre                  | Interior / Exterior | m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------|----------------|
| Palma Real ( 1, 2 & 3 ) | Interior            | 171            |
| Palma Real 1            | Interior            | 59             |
| Palma Real 2            | Interior            | 59             |
| Palma Real 3            | Interior            | 53             |
| Palma Aneca             | Interior            | 62             |
| Palma Kuka              | Interior            | 41             |
| The Spot                | Interior            | 34             |
| Avicenia                | Interior            | 58             |
| Total Interior          |                     | 537            |
| Aquí Me Quedo           | Exterior            | 1031           |
| La Palapa at Aquí Me Q  | Exterior            | 262            |
| La Cantina at Aquí Me   | Exterior            | 150            |
| La Cocina at Aquí Me    | Exterior            | 38             |
| La Sala at Aquí Me Q    | Exterior            | 160            |
| La Terraza at Aquí Me   | Exterior            | 70             |
| La Calba Garden & Kit   | Exterior            | 635            |
| Lagoon Lawn             | Exterior            | 332            |
| Los Agaves Lawn         | Exterior            | 178            |
| Agave Deck              | Exterior            | 85             |
| Casa del Lago Pool De   | Exterior            | 336            |
| The Garden              | Exterior            | TBD            |
| Beach                   | Exterior            | 1531           |
| Total Exterior          |                     | 4,808          |

Asimismo, el hotel cuenta con un spa de 1,579 metros cuadrados llamado Sense. El spa está ubicado en su propia isla privada y cuenta con 12 cabinas de tratamiento y 8 spa suites. Además, el hotel también ofrece 3 piscinas, business center, concierge, gimnasio y estacionamiento.

**Spa / Gimnasio**

|          | m <sup>2</sup> | Cabinas |
|----------|----------------|---------|
| Spa      | 3,714          | 12      |
| Gimnasio | 141            |         |

**Otras Amenidades**

|                     | m <sup>2</sup> | Tipo     |
|---------------------|----------------|----------|
| Kids Club           | 46.75          |          |
| <i>Piscinas</i>     |                |          |
| Casa del Lago       | 362            | Adultos  |
| Spa Serenity Pool   | 109            | Adultos  |
| Punta Bonita Family | 247            | Familiar |
| Aquí Me Quedo       | 155            | Adultos  |
| <i>Tienda</i>       |                |          |
| Beach shop          | 25             |          |
| Gift Shop           | 139            |          |
| James Perse         | 66             |          |

Los premios que el hotel se ha galardonado recientemente son:

- AAA Five Diamond Award 2021
- Forbes Travel Guide Five-Star Resort 2021
- Forbes Travel Guide Five-Star Spa for Sense, A Rosewood Spa 2021
- US News & World Report’s ‘Best Hotels in Mexico 2021’ #1 Hotel in Mexico

El Hotel Rosewood Mayakoba es operado por Rosewood Hotel Group, filial de New World Development que cotiza en la bolsa de Hong Kong y gestiona, aproximadamente, 63 hoteles en 20países bajo sus tres marcas:

- Rosewood Hotels & Resorts: colección distintiva de hoteles de ultra lujo y de estilo residencial, inspirados en la cultura, la historia y la geografía de cada lugar. Tienen 27 hoteles en operación a día de hoy de los cuales hay 4 en México (3 en operación y 1 por aperturar en 2024).
- New World Hotels & Resorts: marca de hoteles de negocio con 10 hoteles en operación con presencia esencialmente en Asia, inspirado en la energía, el dinamismo y estilo único asiático.
- KHOS: Con 3 hoteles hoteles en operación ubicados en Asia, es una reinención total de la experiencia del hotel, un lugar donde el trabajo y el juego, la productividad y el bienestar se conectan.

Descripción del Hotel Fairmont Mayakoba

El Hotel Fairmont Mayakoba abrió en 2006 y se encuentra ubicado en un terreno de 135,819 metros cuadrados (68,200 metros cuadrados construidos). El Hotel tiene 401 habitaciones, 82 en el edificio principal, 309 en el área de Laguna y 10 en playa.



El hotel cuenta con 5 restaurantes con diversas especialidades:

| Alimentos y Bebidas |                     |                     |                |                          |
|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|--------------------------|
| Centro de consumo   | Asientos interiores | Asientos exteriores | m <sup>2</sup> | Cocina                   |
| Lobby Lounge        | 63                  | 45                  | 416            | Latina (menu reducido)   |
| El Puerto           | 92                  | 50                  | 570            | Latina-Asiatico          |
| La Laguna           | 114                 | 68                  | 1259           | Cocina Mexicana Moderna  |
| Brisas              | 64                  | 120                 | 1406           | Cocina costera a la leña |
| Ki Bar              |                     |                     | 29.41          | Parrilla Koreana         |

Existe una gran variedad de espacios para reuniones y eventos en el hotel y los detalles se muestran en la siguiente tabla:

**Espacio para Reuniones y Eventos**

| Nombre         | Interior / Exterior | m <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|----------------|
| Riviera        | Interior            | 1041           |
| Mimosa         | Interior            | 464            |
| Flamboyán      | Interior            | 80             |
| Acacia         | Interior            | 60             |
| Palma          | Interior            | 86.13          |
| Cordia         | Interior            | 86             |
| Ceiba          | Interior            | 90             |
| Copal          | Interior            | 90             |
| Amate          | Interior            | 58             |
| Accor Room     | Interior            | 115            |
| Total Interior |                     | 2,170          |
| Terraza Lawn   |                     | Exterior 292   |
| Isla Lawn      |                     | Exterior 1,200 |
| Total Exterior |                     | 1492           |

Otras amenidades que ofrece el hotel son las siguientes:

**Spa / Gimnasio**

|          | m <sup>2</sup> | Cabinas |
|----------|----------------|---------|
| Spa      | 3,062          | 20      |
| Gimnasio | 220            |         |

**Otras Amenidades**

|                        | m <sup>2</sup> | Tipo     |
|------------------------|----------------|----------|
| Kids Club              | 230            |          |
| <i>Piscinas</i>        |                |          |
| Laguna Main Pool       | 1810           | Familiar |
| Laguna Kids Pool       | 45             | Niños    |
| Laguna Infinity Adults | 287            | Adultos  |
| Bamboo tower           | 270            | Familiar |
| Beach area             | 354            | Familiar |
| <i>Tienda</i>          |                |          |
| Café Maya              | 248            |          |
| Boutique               | 140            |          |
| Sweet Spot             | 27             |          |

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



- 2006-2020 5 Diamonds by AAA
- 2018 y 2020 CondeNast Travel - Top Resorts in Mexico
- 2020 Haute Grandeur - Best Ecofriendly Resort
- 2020 Haute Grandeur - Best Family Resort
- 2020 World Luxury Hotels - Best Luxury Golf Resort
- 2021 Global 100 Awards - Best Luxury Private Gated Resort
- 2017 Top Companies to Work - 1st Place
- Best Hotel & Resorts - Gold Award

El hotel es operado bajo un contrato de gestión por el grupo Accor bajo su marca de lujo “Fairmont”. Accor está entre las 5 mayores cadenas de hoteles a nivel mundial con más de 4,200 hoteles, operados bajo 21 marcas distintas y ubicados en 95 países. Accor cotiza en la bolsa de París. Accor adquirió en julio de 2016 la cadena Fairmont Raffles Hotels International, adquiriendo así las marcas Fairmont, Raffles y Swisshôtel. La marca Fairmont cuenta con un total de 75 hoteles en operación esencialmente ubicados en Estados Unidos y Canadá y opera hoteles tales como The Plaza de Nueva York, The Savoy en Londres o el Fairmont San Francisco. El Fairmont Mayakoba representa uno de los primeros resorts de playa en operación bajo la marca Fairmont.

En el periodo de 2021 y 2022 el hotel estará en proceso de renovación para continuar ofreciendo a los huéspedes experiencias del más alto nivel en cuanto a servicio e instalaciones, uno de los proyectos más importantes desde su apertura.

#### *Descripción del Hotel Banyan Tree Mayakoba*

El Hotel Banyan Tree Mayakoba abrió en 2009 y se encuentra ubicado en un terreno de 137,251 metros cuadrados (32.851 metros cuadrados construidos). Actualmente la propiedad tiene 132 habitaciones, 119 (90%) en la zona de laguna y 13 (10%) en la zona de playa, pero el plan de expansión del hotel contempla 41 habitaciones adicionales en 2021: 34 habitaciones en la playa y 7 habitaciones en la laguna.

Las amenidades de las habitaciones incluyen una piscina privada, tina al aire libre, hamaca, televisor pantalla plana, una radio y reproductor de música, máquina de expreso y té, kit de aromaterapia, secador de pelo, un centro de refrigerios y teléfonos.



La propiedad tiene 6 establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades:



**Alimentos y Bebidas**

| Centro de consumo | Asientos interiores | Asientos exteriores | m <sup>2</sup> | Cocina                 |
|-------------------|---------------------|---------------------|----------------|------------------------|
| Saffron           | 24                  | 44                  | 144            | Thai                   |
| Oriente/Tomahawk  | 80                  | 45                  | 401            | Internacional / Carnes |
| Cello             | 70                  | 12                  | 165            | Italiana               |
| La copa           | N/A                 | 57                  | 319            | Mexicana               |
| Reflections       | N/A                 | 30                  | 71             | Mexicana               |
| Sands Beach Club  | 124                 | 300                 | 1886           | Mariscos y Mexicana    |
| Shack Beach Club  | N/A                 | 60                  | 175            | Mariscos y Mexicana    |
| Haab              | N/A                 | 8                   | 231            | Tradicional Maya       |
| The Burger Shop   | 32                  | 8                   |                | Hamburguesas           |

En 2020 se concluyó la renovación del restaurante del club de playa Sands. Este restaurante junto a la playa cuenta con un concepto de cocina abierta, una barra cruda con los platos de mariscos más frescos y una sección única sobre la arena.

El hotel cuenta con los siguientes espacios para eventos:

**Espacio para Reuniones y Eventos**

| Nombre          | Interior / Exterior | m <sup>2</sup> |
|-----------------|---------------------|----------------|
| Labna           | Interior            | 44             |
| Kabah           | Interior            | 45             |
| Sayil           | Interior            | 126            |
| Mayapan         | Interior            | 308            |
| La Cava         | Interior            | 71             |
| Total Interior  |                     | 594            |
| Mayapan Garden  | Exterior            | 266            |
| La Copa Terrace | Exterior            | 319            |
| Lobby Terrace   | Exterior            | 319            |
| MK Blue         | Exterior            | 967            |
| Total Exterior  |                     | 1871           |

MK Blue es un espacio único en Mayakoba, que fue completamente remodelado y re-inagurado en 2019. Es un espacio único para 500 personas con un ambiente informal y tropical.

El hotel tiene un spa y un gimnasio el cuál ha sido remodelado en el 2018.

**Spa / Gimnasio**

|          | m <sup>2</sup> | Cabinas |
|----------|----------------|---------|
| Spa      | 1375           | 16      |
| Gimnasio | 160            |         |

| Otras Amenidades |                |          |
|------------------|----------------|----------|
|                  | m <sup>2</sup> | Tipo     |
| Kids Club        | 132            |          |
| Piscinas         | m <sup>2</sup> | Tipo     |
| Main building    | 1236           | Familiar |
| Beach club       | 135            | Familiar |
| Tienda           | m <sup>2</sup> |          |
| Gallery          | 40             |          |
| Elements         | 20             |          |

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

- Great Place to work Certicada 2021
- AA Five Diamond Award
- Trip Advisor Traveller's Choice Best of the Best 2020
- Traveller Review Awards, booking.com 9.6 de 10
- PROFEPA-Federal Attorney for Environmental Protction, Sustainability Certification.
- Earth Check, Gold Certification
- Distintivo S, Sector - Best Practices in Sustainability
- Distintivo H, 100% compliance with Hygiene and quality standards set my Mexican law.

El hotel es operado bajo contrato de gestión por el grupo Banyan Tree bajo su marca de ultra lujo Banyan Tree. Banyan Tree es filial de Banyan Tree Holding que cotiza en la bolsa de Singapur. La cadena fue fundada en 1994 y gestiona hoy en día alrededor de 41 hoteles en 24 países bajo las siguientes marcas Banyan Tree (Ultra-Lujo), Angsana (Lujo), Cassia (Estilo apartamentos) y Dhawa (Contemporáneo).

#### *Descripción del Hotel Andaz Mayakoba*

El Hotel Andaz Mayakoba abrió en diciembre de 2016. Se encuentra ubicado en un terreno de 108,880 metros cuadrados (22,500 metros cuadrados construidos). El Hotel Andaz Mayakoba cuenta con 214 habitaciones, incluyendo 41 suites.



En el 2019, con su ambiente colorido e informal, se incluyó el nuevo restaurante de playa Sotavento. Es un espacio acogedor que invita a los huéspedes a disfrutar al aire libre y en un ambiente sobre la arena donde podrán relajarse mientras disfrutan de una variedad de sabores de la cocina mediterránea que va desde una amplia variedad de mariscos frescos y especialidades del chef.

Adicional a Sotavento, la oferta gastronómica que ofrece el hotel Andaz es la siguiente:

#### Alimentos y Bebidas

| Centro de consumo | Asientos interiores | Asientos exteriores | m <sup>2</sup> | Cocina          |
|-------------------|---------------------|---------------------|----------------|-----------------|
| Cocina Milagro    | 98                  | 60                  | 968            | Internacional   |
| Tinta Del Pulpo   | 61                  | 18                  | 856            | Mariscos        |
| VB (Vegan Bar)    | 22                  | 12                  | 856            | Tacos           |
| Casa Amate        | 68                  | 32                  | 484            | Latinoamericana |
| Sotavento         | 0                   | 50                  |                | Mediterranea    |
| Pueblito Bar      | 40                  | 40                  |                | Night Bar       |

El espacio que tiene para eventos y reuniones es el siguiente:

#### Espacio para Reuniones y Eventos

| Nombre                     | Interior / Exterior | m <sup>2</sup> |
|----------------------------|---------------------|----------------|
| Balam Ballroom (A - B - C) | Interior            | 580            |
| Balam one section          | Interior            | 191            |
| Balam two sections         | Interior            | 384            |
| Balam Foyer                | Interior            | 277            |
| Studio 1                   | Interior            | 58             |
| Studio 2                   | Interior            | 58             |
| Studio 3                   | Interior            | 38             |
| Studio 4                   | Interior            | 39             |
| Studio 5                   | Interior            | 73             |
| Total interior             |                     | 1,699          |
| Balam Terrace / Garden     | Exterior            | 145            |
| Beach Lawn                 | Exterior            | 100            |
| Total exterior             |                     | 245            |

De las amenidades que ofrece el hotel están las siguientes:

#### Spa / Gimnasio

|          | m <sup>2</sup> | Cabinas |
|----------|----------------|---------|
| Spa      | 717            | 6       |
| Gimnasio | 420            |         |

| Otras Amenidades |                |          |
|------------------|----------------|----------|
|                  | m <sup>2</sup> | Tipo     |
| Kids Club        | 190            |          |
| Piscinas         | m <sup>2</sup> | Tipo     |
| Beach Pool       | 554            | Familiar |
| Lagoon Pool      | 968            | Familiar |
| Tienda           | m <sup>2</sup> |          |
| The Market       | 143            |          |
| The Beach Market | 250            |          |

El hotel es operado por Hyatt Hotels Corporation a través de su marca “Andaz”. Hyatt cotiza en la bolsa de Nueva York y fue fundada por Jay Pritzker en 1957. Hyatt cuenta con mas de 700 hoteles en su portafolio en 56 países y 18 marcas.

La marca “Andaz” se lanzó en 2007 para situar Hyatt en el segmento “Lifestyle”. Andaz significa “Estilo Personal” en Hindi. Andaz cuenta con un portafolio de, aproximadamente 24 hoteles siendo el Andaz Mayakoba el primero de la marca en México y el tercer resort a nivel mundial tras la apertura de hoteles en Hawái y Costa Rica en 2013.

Los premios y reconocimientos más recientes son los siguientes:

- No1 Resort in Mexico - Conde Nast Traveller
- Hoteles Destino 2021 - Pride Connections Award
- Casa Amate - Top 120 Restaurants in Mexico

#### *Descripción del Campo de Golf El Camaleón Mayakoba*

El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba cuenta con 18 hoyos par 72. Este campo fue inaugurado en 2005 y fue diseñado por Greg Norman. El campo ocupa 52 hectáreas y recorre todo el complejo “Mayakoba”, pasando por zonas de manglar, selva tropical y costa, lo que lo convierte en uno de los pocos campos en el mundo con esas características.

Entre las principales atracciones naturales se incluye un cenote, una caverna subterránea común a la región maya, situada a lo largo del primer fairway. Dos hoyos frente al mar ofrecen imponentes vistas del mar caribe.

Desde el año 2013 en él se disputa el torneo de la PGA TOUR, dándole al complejo Mayakoba una cobertura mediática particular en el mercado americano al ser el primer torneo en la historia de la PGA que se haya disputado fuera de Estados Unidos y Canadá. El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba tiene piso de paspalum y tiene fairways alineados con dunas y manglares, así como una tienda completamente equipada, restaurantes y acceso a carritos con bebidas, lockers estilo PGA, carritos de golf con GPS, driving range e instalaciones para juegos cortos.

El Mayakoba Golf Classic es uno de los eventos más celebrados en la PGA TOUR, el torneo anual atrae a más de 130 profesionales de todo el mundo. Entre las principales

El campo de golf cuenta con las siguientes amenidades:

- Koba Club House: La pintoresca Koba Club House, que se eleva sobre el hoyo 18, presenta una oferta culinaria de clase mundial y una instalación de práctica contigua para vivir una experiencia de golf magnífica.
- Boutique: tienda de souvenirs ubicada en el primer piso de la Casa Club que ofrece diferentes artículos deportivos y ropa para golf.

- Escuela de Golf Jim McLean: Abierta desde el 2019, la escuela de golf Jim McLean ofrece clínicas personalizadas por los instructores Jim McLean certificados. Esta dirigido tanto para principiantes como para profesionales.
- Cancha de Futbol: Abierta en 2020 y que se ha vuelto un atractivo para el complejo y ha sido de gran aceptación para los jugadores y amantes del futbol. En 2020 se tuvo al primer equipo de primera división de la liga mexicana y se espera que en la temporada 2021 se reciban otros equipos.

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.

### *Descripción El Pueblito*

El Pueblito es una plaza tradicional mexicana en el corazón de Mayakoba, con una arquitectura colorida y estilo colonial, cocina auténtica, clases de cocina, música en vivo y tiendas boutique. En el se encuentra:

Cooking School: Una divertida e interactiva clase de cocina impartida por los aclamados chefs de Mayakoba, quienes enseñan cómo incorporar tradiciones mexicanas al repertorio culinario.

Tiendas Boutique: Locales con una amplia variedad de recuerdos artesanales elaborados por artesanos locales.

Capilla: Capilla de estilo colonial, elegantemente decorada, que ofrece un lugar excepcional para bodas en Mayakoba. Sus imponentes puertas de madera abren a la plaza del pueblo, donde la arquitectura tradicional y los vibrantes colores mexicanos dan vida al espíritu de la Riviera Maya.

Arcade: Un centro de entretenimiento y un verdadero imán para los fanáticos de los juegos interactivos y la tecnología, en especial desde que llegó la Silla de Realidad Virtual, el primer simulador en México capaz de desarrollar movimientos tridimensionales de 360 grados y generar las sensaciones más exactas de caída libre, velocidad y rotación en un entorno virtual. El centro está equipado también con juegos como Mario Kart, Daytona Racing Cars, motos de carreras, canastas de basquetbol, mesa de hockey, línea de boliche, simulador de snowboard y futbolito, para que cualquier miembro de la familia pase un rato muy divertido

### *Oferta gastronómica:*

- Pueblito Bar: Bar de copas y música. Bebidas premium-incluyendo una selección de clase de tequila, mezcal, vinos, champagne y cervezas.
- The Burger Shop: Un restaurante contemporáneo con hamburguesas gourmet personalizables, que incluyen las originales de carne Premium Cab y Wayu Prime, de pescado y vegetarianas.
- Candy & Ice Cream Shop: Dulcería con más de 50 tipos de dulces de todos los sabores, desde gomitas, dulces cristalizados, chocolates y mucho más, además podrás refrescarte con una variedad de helados artesanales.
- Pan Dulce Quinta Estación: Especialidad en repostería mexicana y cafetería. Se utilizan únicamente los ingredientes más frescos, nos sumergimos en el lado más dulce de la gastronomía mexicana, especializándonos en pasteles, panes, galletas y pedidos personalizados para esa ocasión especial.
- La Fondita: La Fondita presume auténticos sabores urbanos servidos en medio de una decoración que remite a una elegante cantina con un gran ambiente. Dentro del menú se encuentran algunos de los platos favoritos de la cocina mexicana, como tostadas y tacos, complementados con aguas frescas, cervezas artesanales y mezcales.

### *Descripción de Mayakoba Experiences*

En 2019 inició operaciones Mayakoba Experiences, el cual ha ampliado la oferta de actividades en Mayakoba y contribuirá a mejorar la experiencia de nuestros huéspedes en el destino. Dentro de las principales actividades que ofrecen se encuentran las siguientes:

- Deportes Acuáticos como buceo, bicicletas acuáticas, snorkel, motos acuáticas, kayaks, padelboarding, velleo y voleibol.
- Paseos Privados en Yate: Elegante yate de 55' Van Dutch Yacht de Mayakoba, con un estilo y sofisticación para navegar por el mar Caribe. Se ofrecen los tres paquetes de renta, que incluyen actividades acuáticas, paradas de snorkel, alimentos y bebidas o personalice su excursión.
- Excursión Ecológica en Barco: Recorrido en bote eléctrico por los canales de Mayakoba.
- Racket club: Cuatro canchas de tenis y una cancha de paddle.
- Arquería: Campo de tiro con 6 blancos y equipado con variedad de arcos y flechas.

El centro de buceo estabilizó su operación de buceo en 2020 y se agregó la experiencia de buceo del tiburón y tours a Cozumel. En el 2020 inició el desarrollo de una nueva actividad que se incorporará en 2021 en conjunto con Sancus Foundation que consiste en actividades de recolección marina, clínicas gratuitas para informar e incrementar la conciencia ecológica y la observación de corales.

#### *Descripción del Hotel Villa Magna*

El Hotel Villa Magna este situado en el céntrico barrio de Salamanca, uno de los más distinguidos de la capital de España, es un hotel de lujo de clase mundial que ofrece la combinación perfecta entre la sofisticación clásica y la elegancia contemporánea. El hotel abrió sus puertas en el año 1972. El emblemático hotel madrileño de cinco estrellas destaca por su decoración moderna y elegante y un servicio impecable que asegura que los huéspedes se sientan como en su propia casa durante su estancia.



Su privilegiada ubicación, en el centro de Madrid, facilita a sus huéspedes explorar la ciudad para descubrir la interesante riqueza cultural y gastronómica. Recientemente se ha firmado contrato con Rosewood Hotels & Resorts para que comercialice y opere el hotel bajo la marca Rosewood hacia finales del 2021.

La propiedad tiene 150 habitaciones (38 suites). En el 2020 se inició una remodelación del hotel junto con una nueva oferta gastronómica. Mientras tanto, el hotel actualmente ofrece los siguientes centros de consumo:

#### **Alimentos y Bebidas**

| Centro de consumo       | Asientos interiores | Asientos exteriores | m <sup>2</sup> | Cocina                                     |
|-------------------------|---------------------|---------------------|----------------|--------------------------------------------|
| Restaurante Villa Magna | 47                  | 32                  | 130            | Sólo para desayunos                        |
| Magnum Bar              | 51                  | 45                  | 118            | Bar                                        |
| Lounge                  | 86                  | 41                  | 386            | Internacional                              |
| Tse Yang                | 66                  | N/A                 | N/A            | China (restaurante arrendado a un tercero) |

El hotel cuenta con un spa de 290 metros cuadrados con 5 salas de tratamiento con camas de masaje termal, sala de aguas con jacuzzi, baño turco, ducha de sensaciones y hammam. Adicionalmente, el hotel tiene un gimnasio de 63 metros cuadrados equipado con máquinas de última generación abierto 24 horas al día.

| Spa / Gimnasio |     |         |
|----------------|-----|---------|
|                | m2  | Cabinas |
| Spa            | 290 | 5       |
| Gimnasio       | 63  |         |

El espacio para reuniones y eventos con los que cuenta el hotel son los siguientes:

| Espacio para Reuniones y Eventos |                     |                |
|----------------------------------|---------------------|----------------|
| Nombre                           | Interior / Exterior | m <sup>2</sup> |
| Carnoes                          | Interior            | 65             |
| Fernando Pessoa                  | Interior            | 49             |
| Tejo                             | Interior            | 28             |
| Presidencial                     | Interior            | 210            |
| Aranjuez                         | Interior            | 140            |
| Zurbarán                         | Interior            | 140            |
| Picasso                          | Interior            | 58             |
| Dalí                             | Interior            | 77             |
| Galeria                          | Interior            | 125            |
| Total interior                   |                     | 892            |

En cuanto a los servicios, el hotel cuenta con los siguientes:

- Servicio a huéspedes
- Servicio de conserje
- Traslados en coche privado
- Servicio a su suite las 24 horas
- Servicio de ama de llaves
- Servicio de Lavandería
- Servicio de Tintorería
- Transporte al Aeropuerto

Durante los últimos años el hotel ha obtenido los siguientes premios y reconocimientos:

- 2019 fue recomendado por la lista Forbes Travel, en
- 2018 obtuvo el mayor reconocimiento por Fodor,
- 2017 ingresó al Gold List de Condé Nast Traveler y en
- 2015 fue reconocido entre los mejores hoteles del mundo por Travel and Leisure.

#### *Pólizas de seguro*

A continuación, se presenta una tabla en la que se listan todas las pólizas de seguro con las que cuenta el Hotel Four Seasons.

| Tipo                                                                                                                                | Aseguradora               | Número de Póliza               | Vencimiento |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------|
| Póliza de la propiedad: todo riesgo de incendio, terremoto e inundación.                                                            | Seguros SURA,             | 1-430-41177 / 0                | 30-Nov-21   |
| Póliza de terrorismo.                                                                                                               | Afirme Seguros            | 004-0101000956-02              | 1-May-21    |
| Póliza de protección bancaria.                                                                                                      | AIG Seguros               | PBA-35-10000261-1-2            | 1-Nov-21    |
| Póliza mundial corporativa: póliza de crimen, póliza de responsabilidad premium, póliza extranjera WC premium y póliza EPL premium. | Lloyd's Underwriters      | CMCTR1900643 -<br>CMCTR1900811 | 1-May-21    |
| Póliza de responsabilidad civil local.                                                                                              | Grupo Mexicano de Seguros | 01-091-07000055-0000-02        | 29-Oct-21   |

| Tipo                                                             | Aseguradora             | Número de Póliza      | Vencimiento |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------|
| Poliza camiones individuales (Sprinter-Mercedes Benz- banquetes) | A.N.A Cia de Seguros    | 002770425-0000-0000   | 27-Sep-21   |
| Poliza automoviles indiviudales (Ford Edge - General Manager)    | Qualitas Cia de Seguros | 0003546840-00000-0001 | 22-Jul-21   |

A continuación, se enlistan las pólizas de seguro con las que cuenta el Hotel Villa Magna :

| Tipo                                          | Aseguradora | Número de Póliza | Vencimiento |
|-----------------------------------------------|-------------|------------------|-------------|
| Responsabilidad Civil                         | AIG         | EA19CP1085       | 01-Dic-2021 |
| Todo Riesgo - Cobertura Daños Materiales      | Mapfre      | 991970031787     | 01-Dic-2021 |
| Todo Riesgo - Cobertura Pérdida de Beneficios | Mapfre      | 991970031787     | 01-Dic-2021 |

A continuación, se presenta una tabla en la que se listan todas las pólizas de seguro con las que cuentan los activos del Entorno Mayakoba:

#### HOTEL BANYAN TREE MAYAKOBA

| Tipo                              | Aseguradora | Vencimiento |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Daños Materiales, Robo, Avería de | Mapfre      | 15/04/2021  |



|                                                                   |                                                          |            |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------|
| Maquinaria & Pérdida de Beneficios                                |                                                          |            |
| Terrorismo<br>Daños<br>Materiales                                 | Mapfre                                                   | 15/04/2021 |
| Responsabilidad Civil                                             | Póliza General para todo el complejo<br>GMX Seguros      | 15/04/2021 |
| Primera Capa de Exceso de Responsabilidad Civil (hasta 30 MM EUA) | Póliza General para todo el complejo<br>HDI              | 15/04/2021 |
| Segunda Capa de Exceso de Responsabilidad Civil (hasta 60 MM EUA) | Póliza General para todo el complejo<br>CHUBB            | 15/04/2021 |
| Equipo de Contratistas                                            | Póliza General para todo el complejo.<br>Banorte Seguros | 15/04/2021 |

#### HOTEL ROSEWOOD MAYAKOBA

| Tipo                                                                                | Aseguradora                                         | Vencimiento |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| Daños<br>Materiales,<br>Robo, Avería de<br>Maquinaria &<br>Pérdida de<br>Beneficios | Mapfre                                              | 15/04/2021  |
| Terrorismo<br>Daños<br>Materiales                                                   | Mapfre                                              | 15/04/2021  |
| Responsabilidad Civil                                                               | Póliza General para todo el complejo<br>GMX Seguros | 15/04/2021  |
| Primera Capa de Exceso de Responsabilidad Civil (hasta 30 MM EUA)                   | Póliza General para todo el complejo<br>HDI         | 15/04/2021  |
| Segunda Capa de Exceso de Responsabilidad Civil (hasta 60 MM EUA)                   | Póliza General para todo el complejo<br>CHUBB       | 15/04/2021  |
| Equipo de Contratistas                                                              | Póliza General para todo el complejo.               | 15/04/2021  |

|  |                 |  |
|--|-----------------|--|
|  | Banorte Seguros |  |
|--|-----------------|--|

### HOTEL ANDAZ MAYAKOBA

| Tipo                                                                 | Aseguradora | Vencimiento |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios | Zurich      | 31/10/2021  |
| Terrorismo Daños Materiales                                          | Zurich      | 31/10/2021  |
| Responsabilidad Civil                                                | AIG         | 01/11/2021  |

### HOTEL FAIRMONT MAYAKOBA

| Tipo                                                                 | Aseguradora | Vencimiento |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios | Chubb       | 01/01/2022  |
| Terrorismo Daños Materiales                                          | Chubb       | 01/01/2022  |
| Responsabilidad Civil                                                | Allianz     | 01/01/2022  |

## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

### Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Actualmente somos parte de ciertos procedimientos legales en México que surgen como parte del curso ordinario de nuestro negocio y que consideramos son típicos e incidentales en la operación de nuestro negocio incluyendo litigios en materia laboral, administrativa y mercantil. Además de lo descrito en el presente Reporte Anual, no somos parte de procedimientos gubernamentales, legales o arbitrajes (incluyendo procedimientos pendientes de resolución) de los cuales tengamos conocimiento que pudiéramos ser parte, o hayamos sido parte en el pasado reciente, que tenga o pueda tener efectos significativos en nuestra posición financiera.

La Emisora no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y no espera ser declarada ni ha sido declarado en concurso mercantil.

## Acciones representativas del capital social:

### ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL

La Emisora se constituyó con un capital social de \$50,000.00 representado por 50,000 acciones, Serie "A". Con anterioridad a la celebración de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora de fecha 26 de octubre de 2015, el capital social de dicha Sociedad estaba integrado de la siguiente manera:

| Serie accionarias | Número de acciones | Monto del capital social (\$) |
|-------------------|--------------------|-------------------------------|
| Serie A           | 50,000             | \$50,000.00                   |
| Serie B           | 367,833,109        | \$367,833,109.00              |
| <b>TOTAL</b>      | <b>367,883,109</b> | <b>\$367,883,109.00</b>       |

En virtud de las resoluciones adoptadas en la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora de fecha 26 de octubre de 2015, el capital social de la Emisora tuvo los movimientos descritos en los numerales 1. a 3. siguientes:

#### 1. Aumento en la parte fija del capital:

Se aumentó el capital social en su parte mínima fija sin derecho a retiro mediante la aplicación de la parte variable del capital social a la parte mínima fija sin derecho a retiro; es decir, se aumentó el capital social en su parte mínima fija en la cantidad de \$367,833,109.00, reduciéndose el capital social variable en esa misma cantidad, de tal manera que el capital social suscrito y pagado quedó establecido en la cantidad de \$367,883,109.00, correspondiendo en su totalidad a la parte mínima fija sin derecho a retiro, representado por un total de 367,883,109 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal de conformidad con la siguiente tabla:

| Serie accionarias | Número de acciones | Monto del capital social (\$) |
|-------------------|--------------------|-------------------------------|
| Serie A           | 367,883,109        | \$367,883,109.00              |
| Serie B           | 0                  | \$0.00                        |
| <b>TOTAL</b>      | <b>367,883,109</b> | <b>\$367,883,109.00</b>       |

2. Split Inverso:

Posteriormente, se resolvió llevar a cabo una reclasificación de las acciones representativas del capital social de la Emisora, mediante la implementación de un "split inverso", a efectos de canjear 1 acción contra la entrega y cancelación de cada 9 acciones, de las que se encontraban en circulación al momento del canje correspondiente.

Asimismo, se autorizó la emisión de un total 40'875,901 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal Serie "A".

Como resultado de lo anterior, los accionistas recibieron en canje 1 acción contra la entrega y cancelación de cada 9 acciones de su propiedad, manteniéndose el importe del capital social en la cantidad de \$367,833,109.00 y el capital social de la Emisora quedó distribuido de la siguiente manera:

| <b>Series accionarias</b> | <b>Número de acciones</b> | <b>Monto del capital social (\$)</b> |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Serie A                   | 40,875,901                | \$367,883,109.00                     |
| Serie B                   | 0                         | \$0.00                               |
| <b>TOTAL</b>              | <b>40'875,901</b>         | <b>\$367,883,109.00</b>              |

3. Segundo aumento en la parte fija del capital:

Asimismo, se resolvió aumentar la parte fija del capital social en la cantidad de \$791,400,000.00, mediante la emisión de hasta 52,224,427 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", para que el monto autorizado de la parte fija del capital social de la Sociedad quedara en la cantidad total de hasta \$1,159,283,109.00, representado por un total de 93,100,328 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", en el entendido que las acciones materia del aumento permanecieron en la tesorería de la Sociedad hasta en tanto no fueron suscritas y pagadas quedando distribuidas de la siguiente manera:

| <b>Series accionarias</b> | <b>Número de acciones</b> | <b>Monto del capital social (\$)</b> |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Serie A                   | 93'100,328                | \$1,159,283,109.00                   |
| Serie B                   | 0                         | \$0.00                               |
| <b>TOTAL</b>              | <b>93,'100,328</b>        | <b>\$1,159,283,109.00</b>            |

|                              |            |       |
|------------------------------|------------|-------|
| Acciones Suscritas y Pagadas | 40'875,901 | 43.9% |
| Acciones parte de la OPI     | 52'224,427 | 56.1% |
| Acciones en tesorería        | 52'224,427 | 56.1% |

Una vez completada la Oferta Pública Inicial, cancelado las acciones no suscritas ni pagadas y una vez actualizada la inscripción de la Emisora en el Registro Nacional de Valores, el capital social suscrito y pagado de la Emisora estaba distribuido de la siguiente manera:

| <b>Series accionarias</b> | <b>Número de acciones</b> | <b>Monto del capital social (\$)</b> |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Serie A                   | 70,644,878                | \$635,803,902.00                     |
| Serie B                   | 0                         | \$0.00                               |
| <b>TOTAL</b>              | <b>70,644,878</b>         | <b>\$635,803,902.00</b>              |

Una vez completada la oferta subsecuente de acciones de la Emisora que se liquidó el 18 de julio de 2016, el capital social suscrito y pagado de la Emisora estaba distribuido de la siguiente manera:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social (\$) |
|--------------------|--------------------|-------------------------------|
| Serie A            | 178,658,682        | \$1,607,928,138.00            |
| Serie B            | 0                  | \$0.00                        |
| <b>TOTAL</b>       | <b>178,658,682</b> | <b>\$1,607,928,138.00</b>     |

Con fecha 15 de noviembre de 2016, por medio de una asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas, RLH resolvió, entre otros, aumentar la parte variable del capital social en hasta la cantidad de \$3,500'000,000.002. Con fechas 7 y 14 de diciembre de 2016 los accionistas de RLH llevaron a cabo las aportaciones de capital respectivas, por lo que el capital efectivamente suscrito y pagado ascendió a \$2,009'374,308.00 equivalente a 223'263,812 acciones Serie "B", más una prima por suscripción de acciones de \$1,440'051,587.00, quedando pendientes de suscribir y pagar 3,273,405 acciones.

Una vez llevado a cabo el proceso de actualización en el Registro Nacional de Valores, el capital efectivamente suscrito y pagado posterior a la asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas del 15 de noviembre de 2016, estaba distribuido de la siguiente manera:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social (\$) |
|--------------------|--------------------|-------------------------------|
| Serie A            | 178,658,682        | \$1,607,928,138.00            |
| Serie B            | 223,263,812        | \$2,009,374,308.00            |
| <b>TOTAL</b>       | <b>401,922,494</b> | <b>\$3,617,302,446.00</b>     |

En virtud de las resoluciones adoptadas en la asamblea general extraordinaria y anual ordinaria de accionistas de la Emisora de fecha 21 de abril de 2017, el capital social de la Emisora tuvo los movimientos descritos en los numerales 1. y 2. siguientes:

1. Aumento en la parte fija del capital:

Se aumentó el capital social en su parte mínima fija sin derecho a retiro mediante la aplicación de la parte variable del capital social a la parte mínima fija sin derecho a retiro; es decir, se aumentó el capital social en su parte mínima fija en la cantidad de \$2,009'374,308.00, reduciéndose el capital social variable en esa misma cantidad, de tal manera que el capital social suscrito y pagado quedó establecido en la cantidad de \$3,617'302,446.00, correspondiendo en su totalidad a la parte mínima fija sin derecho a retiro, representado por un total de 401,922,494 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal de conformidad con la siguiente tabla:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social (\$) |
|--------------------|--------------------|-------------------------------|
| Serie A            | 401,922,494        | \$3,617'302,446.00            |
| Serie B            | 0                  | \$0.00                        |
| <b>TOTAL</b>       | <b>401,922,494</b> | <b>\$3,617'302,446.00</b>     |

2. Segundo aumento en la parte fija del capital:

Asimismo, se resolvió aumentar la parte fija del capital social en la cantidad de \$1,800'900,000.00, mediante la emisión de hasta 200'100,000 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", para que el monto autorizado de la parte fija del capital social de la Sociedad quedara en la cantidad total de hasta \$5,418'202,446.00, representado por un total de 602'022,494 acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", en el entendido que las acciones materia del aumento permanecieron en la tesorería de la Sociedad hasta en tanto no fueron suscritas y pagadas, quedando distribuidas de la siguiente manera:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social (\$) |
|--------------------|--------------------|-------------------------------|
|--------------------|--------------------|-------------------------------|

|              |                    |                           |
|--------------|--------------------|---------------------------|
| Serie A      | 602'022,494        | \$5,418'202,446.00        |
| <b>TOTAL</b> | <b>602'022,494</b> | <b>\$5,418'202,446.00</b> |

|                              |             |        |
|------------------------------|-------------|--------|
| Acciones Suscritas y Pagadas | 552,812,494 | 91.83% |
| Acciones en tesorería        | 49,210,000  | 8.17%  |

El 04 de mayo de 2017, una vez completada la oferta subsecuente de acciones de la Emisora que se liquidó en dicha fecha, el capital social suscrito y pagado de la Emisora estaba distribuido de la siguiente manera:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social (\$) |
|--------------------|--------------------|-------------------------------|
| Serie A            | 552'812,494        | \$4,975'312,446.00            |
| <b>TOTAL</b>       | <b>552'812,494</b> | <b>\$4,975'312,446.00</b>     |

Con fecha 02 de marzo de 2018, por medio de asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas, RLH resolvió, entre otros asuntos, aumentar la parte variable del capital social por una cantidad total de hasta \$6,686'854,641.90, de la cual (i) \$3,288,617,037.00 sería el monto en el que se aumentaría la parte fija del capital social de la Sociedad, representada por 365'401,893 acciones ordinarias, comunes, nominativas, con pleno derecho a voto, Serie "A", sin expresión de valor nominal y (ii) la cantidad de \$3,398'237,604.90 sería recibida y registrada por la Sociedad en concepto de prima por suscripción de acciones y se aplicaría a la partida de prima por suscripción de acciones (el "Aumento 2018").

Una vez completado el aumento de capital y transcurridos el Periodo Inicial Aumento 2018 y el Periodo Adicional Aumento 2018, los accionistas de RLH llevaron a cabo las aportaciones de capital respectivas, por lo que el capital efectivamente suscrito y pagado en virtud del aumento fue de \$2,987'973,720.00 equivalente a 331'997,080 acciones Serie "A", quedando 33'404,813 acciones depositadas en la tesorería de RLH, pendientes de suscribir y pagar.

En virtud de lo anterior, el capital social suscrito y pagado de la Emisora estaba distribuido de la siguiente manera:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social (\$) |
|--------------------|--------------------|-------------------------------|
| Serie A            | 884,809,574        | \$7,963,286,166.00            |

Con fecha 25 de julio de 2019, por medio de asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas, RLH resolvió, entre otros asuntos: (i) la cancelación de las 33,404,813 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A", representativas de la parte fija que no fueron suscritas y pagadas en el Aumento 2018, y (ii) aumentar la parte fija del capital social de la Sociedad, por una cantidad total de hasta \$500,000,000.00, de la cual \$236,842,105.26 sería el monto en el que se aumentaría la parte fija del capital social de la Sociedad, mediante la emisión de hasta 26,315,789 acciones ordinarias, comunes, nominativas, con pleno derecho a voto, Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de \$9.00 por acción, y \$236'157,894.74, es decir, aproximadamente la cantidad de \$10.00 por acción, sería recibida y registrada por la Sociedad en concepto de prima por suscripción de acciones y se aplicaría a la partida de prima por suscripción de acciones (el "Aumento 2019").

Una vez completado el aumento de capital y transcurridos el Periodo Inicial Aumento 2019 y el Periodo Adicional Aumento 2019, los accionistas de RLH llevaron a cabo las aportaciones de capital respectivas, por lo que el capital efectivamente suscrito y pagado en virtud del aumento fue de de \$67'498,875.00 equivalente a 7'499,875 acciones Serie "A", quedando 18'815,914 acciones depositadas en la tesorería de RLH, pendientes de suscribir y pagar.

En virtud de lo anterior, el capital social suscrito y pagado de la Emisora estaba distribuido de la siguiente manera:

| Series accionarias | Número de acciones | Monto del capital social (\$) |
|--------------------|--------------------|-------------------------------|
| Serie A            | 892,309,449        | \$8,030,785,045.00            |

Al 31 de diciembre de 2020, (i) el capital social autorizado de la Sociedad asciende a \$8,200'128,271.26 MXN, representado por un total de 911'125,363 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A", (ii) el capital social suscrito y pagado de la Sociedad asciende a \$8,030'785,045.00 MXN, representado por un total de 892,309,449 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A" representativas de la parte fija del capital social de la Sociedad, y (iii) en consideración a lo anterior, las acciones representativas del capital social actualmente en tesorería ascienden a 18,815,914 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A".

La Emisora no mantiene posiciones abiertas en instrumentos financieros derivados liquidables en especie cuyo subyacente sean acciones de la propia Emisora o certificados de participación ordinarios sobre dichas acciones.

## Dividendos:

### Dividendos

El decreto y pago de dividendos se determina mediante el voto afirmativo de la mayoría de nuestros accionistas reunidos en Asamblea Ordinaria de Accionistas con base en la recomendación de nuestro Consejo de Administración. La recomendación de nuestro Consejo de Administración depende de diversos factores, como por ejemplo, nuestros resultados de operación, situación financiera, requisitos de efectivo, estimaciones futuras, la capacidad de nuestras subsidiarias de generar ganancias y liquidez para pagar dividendos, impuestos y los términos y condiciones de nuestra deuda (o de nuestras subsidiarias) futura, los cuales podrían limitar nuestra capacidad de pagar dividendos, según lo determine nuestro Consejo de Administración o nuestros accionistas.

De conformidad con la LGSM, la Emisora únicamente podrá repartir dividendos a sus accionistas con cargo a utilidades retenidas arrojadas por los estados financieros que hayan sido previamente aprobados por los accionistas, siempre y cuando las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores hayan sido restituidas o absorbidas mediante la aplicación de otras partidas del patrimonio de la Emisora. Asimismo, de las utilidades netas de la Emisora, deberá separarse anualmente el 5%, como mínimo, para formar un fondo de reserva, hasta que dicho fondo sea equivalente al 20% del capital social de la Emisora. El fondo de reserva deberá ser reconstituido de la misma manera cuando disminuya por cualquier motivo. Los fondos de reserva deben ser fondeados individualmente por cada empresa y no de manera consolidada. El nivel de las utilidades disponibles para repartir dividendos se calcula conforme a las NIIF. Es necesario que las subsidiarias de la Emisora apliquen las ganancias correspondientes a sus fondos de reserva legal antes de repartir dividendos.

En la Asamblea Ordinaria Anual de Accionistas se someten a la aprobación de nuestros accionistas, nuestros estados financieros anuales por el ejercicio anterior junto con los reportes preparados por el Consejo de Administración y el Presidente de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. Una vez que nuestros accionistas han aprobado los estados financieros, y siempre y cuando existan utilidades y, en su caso, se hubieren absorbido pérdidas respecto de ejercicios anteriores, determinan la distribución de dividendos, con base en la recomendación de nuestro Consejo de Administración.

A la fecha de este Reporte Anual, todas las acciones de nuestro capital social en circulación al momento en que se decreta un dividendo u otra distribución tienen el mismo derecho de percibir el dividendo o distribución que sea decretado. Nuestros principales accionistas tienen, y después del segundo aumento en la parte fija del capital continuarán teniendo, influencia significativa respecto de las políticas de repartición de dividendos y otros temas relacionados con la distribución de dividendos.

A la fecha, nuestros accionistas tienen adoptada una política de reparto de dividendos específica, misma que fue aprobada mediante asamblea general de accionistas celebrada el 23 de septiembre de 2016. De conformidad con la citada política y la legislación aplicable, no se podrán decretar distribuciones de utilidades sin que previamente la Asamblea General de Accionistas apruebe los estados financieros que las arrojen y después de deducidas las cantidades que corresponden a (i) el impuesto sobre la renta, (ii) la participación de los trabajadores en las utilidades, (iii) la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores y (iv) un 5% para formar la reserva legal hasta que ésta ascienda al 20% de nuestro capital social.

Asimismo, respecto de las utilidades decretadas:

- i. Se separará la cantidad que acuerde la Asamblea General de Accionistas para la formación de uno o varios fondos de previsión, reinversión, amortización o de reservas, incluyendo las cantidades que sean aplicadas a la creación o incremento del monto para adquisición de acciones propias a que se refiere el Artículo 56 de la LMV.
- ii. El resto se aplicará en la forma que resuelva la Asamblea Ordinaria de Accionistas, con base en la recomendación del Consejo de Administración. En todo caso, en la sesión que celebre el Consejo de Administración al respecto, decretará y pagará dividendos derivados de la mayor parte de las utilidades consolidadas de la Sociedad y subsidiarias, así como distribuirá la mayor parte del flujo de caja libre consolidado generado por la Sociedad y sus subsidiarias a través de cualquier mecanismo posible conforme a la legislación aplicable, tales como distribución de reservas, en su caso, y recompra de acciones.

Los pagos de dividendos serán llevados a cabo en los días hábiles y lugares que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas o bien el Consejo de Administración si dicho órgano fue facultado para ello por la Asamblea de Accionistas. El pago de dividendos será notificado mediante avisos publicados en un diario de amplia circulación en nuestro domicilio social.

Todos aquellos dividendos que no sean cobrados dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos en favor de nosotros.

Se espera poder realizar distribuciones anuales a los accionistas de la Emisora cuando el flujo de caja libre neto lo permita. En todo caso, en las sesiones que celebre el Consejo de Administración, se espera que se puedan decretar y pagar dividendos derivados de la mayor parte de las utilidades consolidadas de la Emisora y subsidiarias, así como distribuir la mayor parte del flujo de caja libre consolidado generado por la Emisora y sus subsidiarias a través de cualquier mecanismo posible conforme a la legislación aplicable, tales como distribución de reservas, en su caso, y recompra de acciones.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2020, 2019, 2018, 2017 y 2016, la Emisora no realizó distribuciones de dividendos a sus accionistas por así convenir a los intereses de estos últimos.

No podemos asegurar que pagaremos dividendos en un futuro o, en su caso, el monto de dichos dividendos. Ver la sección "Factores de riesgo" (*No podemos asegurar que seremos capaces de, o elegiremos, hacer distribuciones de dividendos a los accionistas. Tampoco podemos asegurar que no existan posibles pérdidas de inversiones realizadas o que continuaremos con inversiones futuras.*)



## [424000-N] Información financiera

| Concepto                                     | Periodo Anual Actual<br>MXN<br>2020-01-01 - 2020-12-31 | Periodo Anual Anterior<br>MXN<br>2019-01-01 - 2019-12-31 | Periodo Anual Previo Anterior<br>MXN<br>2018-01-01 - 2018-12-31 |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Ingresos                                     | 2,652,180,000.0                                        | 4,832,740,000.0                                          | 3,797,883,000.0                                                 |
| Utilidad (pérdida) bruta                     | 2,652,180,000.0                                        | 4,832,740,000.0                                          | 3,797,883,000.0                                                 |
| Utilidad (pérdida) de operación              | (995,604,000.0)                                        | (115,507,000.0)                                          | (569,721,000.0)                                                 |
| Utilidad (pérdida) neta                      | (1,107,405,000.0)                                      | (577,737,000.0)                                          | (774,796,000.0)                                                 |
| Utilidad (pérdida) por acción básica         | (1.1)                                                  | (0.64)                                                   | (0.9)                                                           |
| Adquisición de propiedades y equipo          | 1,777,787,000.0                                        | 1,823,108,000.0                                          | 1,016,110,000.0                                                 |
| Depreciación y amortización operativa        | 506,243,000.0                                          | 476,894,000.0                                            | 407,092,000.0                                                   |
| Total de activos                             | 27,878,862,000.0                                       | 25,707,716,000.0                                         | 25,492,561,000.0                                                |
| Total de pasivos de largo plazo              | 10,361,343,000.0                                       | 8,306,624,000.0                                          | 8,359,438,000.0                                                 |
| Rotación de cuentas por cobrar               | 0                                                      | 0                                                        | 0                                                               |
| Rotación de cuentas por pagar                | 0                                                      | 0                                                        | 0                                                               |
| Rotación de inventarios                      | 0                                                      | 0                                                        | 0                                                               |
| Total de Capital contable                    | 14,675,544,000.0                                       | 14,389,926,000.0                                         | 14,588,895,000.0                                                |
| Dividendos en efectivo decretados por acción | 0                                                      | 0                                                        | 0                                                               |

### Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

#### Información financiera seleccionada

Las tablas incluidas en la presente Sección presentan nuestra información financiera y operativa seleccionada que proviene de los Estados Financieros Consolidados a las fechas y por los años que se indican. Esta información debe ser leída junto con, y está calificada por completo por referencia, a los Estados Financieros Consolidados Auditados incluyendo sus notas y la sección "Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera" de este Reporte Anual.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados, y la información contenida en los mismos no son indicativos de nuestros resultados de operación futuros o de nuestra situación financiera futura.

#### Factores que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados

Derivado de la crisis mundial generada por el COVID-19 y la situación de pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, las actividades económicas se han visto impactadas en todo el mundo, lo que ha llevado a una disminución en el consumo/gasto discrecional en todas actividades, tales como el turismo, eventos de entretenimiento y deportivos, entre otros.

En apego a las medidas de prevención establecidas por las autoridades competentes, la Entidad disminuyó sustancialmente sus operaciones hoteleras durante los meses de abril y mayo de 2020, reiniciando a partir del mes de junio con operaciones a un nivel de capacidad reducida y controlada. A la fecha de este informe el Hotel Villa Magna de Madrid continúa cerrado y en remodelación. Estas reaperturas se han hecho siguiendo las medidas de higiene requeridas para garantizar la salud y seguridad de nuestros empleados, huéspedes y las comunidades circundantes en las que operamos, de conformidad con las directivas de varios organismos gubernamentales. Derivado de la caída en los ingresos, esta situación ha propiciado una disminución en la liquidez de la Entidad. Nuestras propiedades reabiertas han experimentado cierto nivel de interrupción comercial continua, esperamos que estas interrupciones se disipen gradualmente y confiamos en nuestra capacidad para mitigar el impacto de cualquier interrupción a través de la administración de gastos y eficiencia en la liquidez operativa.

El 04 de marzo de 2020 se hace del conocimiento público inversionista, de la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital de RLH que eran propiedad de tres únicos accionistas y que representaban el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH, por parte de un vehículo propiedad de un grupo distinto de accionistas, con los consecuentes cambios en el Consejo de Administración de RLH.

El 09 de junio de 2020, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la venta de 8.700.900 acciones de su subsidiaria Nilaya Properties, S. L. (anteriormente Winfeel Invest, S. L.U.) por un importe de €30,210, equivalente a \$725,462. La venta de estas acciones fue realizada al segundo accionista de Nilaya Properties, S. L. y reconocida en la participación no controladora. El costo de venta de las acciones y que fue reconocido en el capital contable de la Entidad fue de \$768,892, reconociendo una pérdida por la venta de dichas acciones por \$43,428 por lo que a partir de dicha fecha la Entidad mantiene indistintamente el 60% de las acciones del Hotel Villa Magna.

Con el objetivo de minimizar el impacto generado por la pandemia Covid-19, durante el primer semestre de 2020 la administración renegocio las obligaciones tanto contractuales como financieras por todos los activos en operación con diversas entidades financieras.

#### Nuevas normas y modificaciones adoptadas por RLH

Reforma de la tasa de interés de referencia (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7):

De acuerdo con las disposiciones de transición (de la fase 1 de la Reforma) la Entidad adoptó las modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 de forma retrospectiva a las relaciones de cobertura que existían al comienzo del periodo de reporte o que fueron designadas posteriormente, y al monto acumulado en la reserva de cobertura de flujo de efectivo a esa fecha.

Las modificaciones proporcionan una alternativa temporal para la aplicación de requisitos contables de cobertura específicos a las relaciones de cobertura directamente afectadas por la reforma a la tasa interbancaria (IBOR por sus siglas en inglés). Las alternativas tienen el efecto de que la reforma a la IBOR generalmente no debe causar la finalización de la contabilidad de cobertura. Sin embargo, cualquier ineffectividad de cobertura continúa registrándose en el estado de resultados. Las alternativas dejarán de aplicarse cuando la incertidumbre derivada de la reforma al índice de referencia de los tipos de interés ya no esté presente.

La "Administración de riesgos financieros, riesgo de tasa de interés" proporciona información sobre la incertidumbre que surge de la reforma a la LIBOR para las relaciones de cobertura sobre las cuales la entidad ha aplicado las alternativas. No se requirieron cambios en ninguno de los montos reconocidos en el periodo actual o anterior como resultado de estas modificaciones.

La Entidad no adoptó anticipadamente las modificaciones hechas en la fase 2 de las Reforma, la cual es efectiva a partir del 1 de enero de 2021.

NIIF 9 Instrumentos financieros:

Con relación a contabilidad de cobertura bajo IAS 39, la Entidad a partir del 1 de enero de 2020 ejerció la opción de cambiar a NIIF 9 de forma prospectiva sin modificar los importes de forma re-trospectiva.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Las relaciones de cobertura calificadas por la Entidad vigentes al 1 de enero de 2020 también califican para la contabilidad de coberturas de acuerdo con la NIIF 9 y, por lo tanto, se consideraron como relaciones de cobertura continuas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2020, y no han sido adoptadas de manera anticipada por RLH. No se espera que estas normas tengan un impacto material para RLH en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

A continuación, se describen aquellas transacciones o eventos que distorsionan significativamente la comparabilidad en los resultados de operación del ejercicio 2020 comparado con el ejercicio 2019.

El plan de RLH 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, España y el Cairo.

#### *Cambio de accionistas*

El 04 de marzo de 2020 se hace del conocimiento público inversionista, de la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital de RLH que eran propiedad de tres únicos accionistas y que representaban el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH, por parte de un vehículo propiedad de un grupo distinto de accionistas, con los consecuentes cambios en el Consejo de Administración de RLH.

#### *Renegociación de términos de deuda*

Con el objetivo de minimizar el impacto generado por la pandemia Covid-19, durante el primer semestre de 2020 la administración renegocio las obligaciones tanto contractuales como financieras por todos los activos en operación con diversas entidades financieras.

#### *Entorno Mayakoba*

Con fecha 15 de febrero de 2019, la Entidad concluyó la compra de la Unidad MK Blue y los siguientes activos: a) La Ceiba, b) La Palapa, c) Predio 12, d) Mangle Privativo y e) Planta de Servicio F1. Los precios pagados por estos activos ascendieron a \$64,435 miles de pesos.

#### *Adquisición del Hotel Villa Magna*

El 09 de junio de 2020, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la venta de 8.700.900 acciones de su subsidiaria Nilaya Properties, S. L. (anteriormente Winfeel Invest, S. L.U.) por un importe de €30,210, equivalente a \$725,462. La venta de estas acciones fue realizada al segundo accionista de Nilaya Properties, S. L. y reconocida en la participación no controladora. El costo de venta de las acciones y que fue re-conocido en el capital contable de la Entidad fue de \$768,892, reconociendo una pérdida por la venta de dichas acciones por \$43,428 por lo que a partir de dicha fecha la Entidad mantiene indirectamente el 60% de las acciones del Hotel Villa Magna.

El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de Nilaya por un importe de €20,000 miles de euros, equivalente a \$437,640 miles de pesos, el cual incluye una prima de emisión de €15,000 miles de euros, equivalente a \$328,230 miles de pesos. Dicho aumento de capital fue suscrito por un nuevo accionista, por lo que a partir de esa fecha RLH mantiene indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna.

#### *Plan de compensación*

El 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la modificación del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los beneficiarios del plan. En consecuencia, todas las acciones que RLH tenía depositadas en fideicomisos fueron liberadas al 31 de diciembre de 2019.

## RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, 2019 y 2018

|                                                                | 31 de diciembre de   |                      |                      |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                | 2020                 | 2019                 | 2018                 |
|                                                                | (en miles de Ps.)    |                      |                      |
| <b>Activos</b>                                                 |                      |                      |                      |
| <b>Activo Circulante</b>                                       |                      |                      |                      |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                            | \$ 2,030,372         | \$ 2,455,856         | \$ 3,303,781         |
| Cientes y documentos por cobrar                                | 1,022,446            | 1,051,649            | 857,310              |
| Partes relacionadas                                            | 42,902               | 46,348               | 34,317               |
| Inventarios                                                    | 92,385               | 81,999               | 73,182               |
| Inventarios Inmobiliarios                                      | 1,479,890            | 1,383,111            | 1,170,237            |
| Pagos anticipados                                              | 75,432               | 97,462               | 167,122              |
| <b>Suma el activo circulante</b>                               | <b>4,743,427</b>     | <b>5,116,425</b>     | <b>5,605,949</b>     |
| Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto                          | 19,916,200           | 17,446,388           | 16,754,877           |
| Inventarios Inmobiliarios                                      | 769,059              | 769,059              | 769,059              |
| Activos Intangibles                                            | 845,378              | 824,165              | 800,510              |
| Credito Mercantil                                              | 1,131,837            | 996,335              | 1,050,431            |
| Partes relacionadas                                            | 199,117              | 226,386              | 253,065              |
| Impuestos diferidos                                            | 224,470              | 246,302              | 212,708              |
| Efectivo restringido                                           | 49,374               | 76,315               | -                    |
| Instrumentos financieros derivados                             | -                    | 6,341                | 45,962               |
| <b>Suma el activo no circulante</b>                            | <b>23,135,435</b>    | <b>20,591,291</b>    | <b>19,886,612</b>    |
| <b>Total activo</b>                                            | <b>\$ 27,878,862</b> | <b>\$ 25,707,716</b> | <b>\$ 25,492,561</b> |
| <b>Pasivo y capital contable</b>                               |                      |                      |                      |
| <b>Pasivo a corto plazo</b>                                    |                      |                      |                      |
| Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo | \$ 145,260           | \$ 355,689           | \$ 358,082           |
| Proveedores                                                    | 245,159              | 242,391              | 264,569              |
| Anticipo de clientes                                           | 1,325,168            | 1,146,741            | 950,809              |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados                          | 961,732              | 804,459              | 583,719              |
| Provisiones                                                    | 126,162              | 124,079              | 107,294              |
| Partes relacionadas                                            | 1,327                | 221,679              | 221,054              |
| Impuesto sobre la renta por pagar                              | 37,076               | 116,128              | 56,701               |
| <b>Suma el pasivo a corto plazo</b>                            | <b>2,841,884</b>     | <b>3,011,166</b>     | <b>2,544,228</b>     |
| <b>Pasivo a Largo plazo:</b>                                   |                      |                      |                      |
| Préstamos bancarios a largo plazo                              | 8,196,936            | 6,424,837            | 6,604,276            |
| Impuestos diferidos                                            | 1,485,439            | 1,563,216            | 1,706,108            |
| Partes relacionadas                                            | 138,622              | -                    | -                    |
| Instrumentos financieros derivados                             | 437,280              | 219,263              | 24,741               |
| Beneficios a los empleados                                     | 37,054               | 29,101               | 24,313               |
| Arrendamientos a largo plazo                                   | 66,103               | 70,207               | -                    |
| <b>Suma el pasivo a largo plazo</b>                            | <b>10,361,434</b>    | <b>8,306,624</b>     | <b>8,359,438</b>     |
| <b>Suma el pasivo</b>                                          | <b>13,203,318</b>    | <b>11,317,790</b>    | <b>10,903,666</b>    |
| <b>Capital contable:</b>                                       |                      |                      |                      |
| Capital social                                                 | 8,030,785            | 8,030,785            | 7,963,286            |
| Prima en suscripción de acciones                               | 6,538,621            | 6,538,621            | 6,463,623            |
| Otras cuentas de capital                                       | (142,941)            | (142,941)            | (142,941)            |
| Otras reservas de capital                                      | 629,639              | 46,822               | 196,912              |
| Deficit                                                        | (2,161,419)          | (1,180,122)          | (635,247)            |
| Participación controladora                                     | 12,894,885           | 13,293,165           | 13,844,633           |
| Participación no controladora                                  | 1,780,859            | 1,096,761            | 744,252              |
| <b>Suma el capital contable</b>                                | <b>14,875,544</b>    | <b>14,389,926</b>    | <b>14,588,895</b>    |
| <b>Total pasivo y capital contable</b>                         | <b>\$ 27,878,862</b> | <b>\$ 25,707,716</b> | <b>\$ 25,492,561</b> |

## RESUMEN DE INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, 2019 Y 2018

|                                                                    | 2020                  | 2019                  | 2018                |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
|                                                                    | (en miles de Ps.)     |                       |                     |
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias                   | \$ 1,356,896          | \$ 2,698,206          | \$ 2,073,801        |
| Ingresos por alimentos y bebidas                                   | 701,838               | 1,408,684             | 1,148,062           |
| Ingresos por servicios de campo de golf                            | 94,458                | 165,824               | 246,874             |
| Ingresos por servicios de spa y gimnasio                           | 82,274                | 130,828               | 111,902             |
| Otros ingresos hoteleros                                           | 209,746               | 314,646               | 217,244             |
| Ingresos por venta de residencias                                  | 206,968               | 114,752               | -                   |
| <b>Total de ingresos</b>                                           | <b>2,652,180</b>      | <b>4,832,740</b>      | <b>3,797,883</b>    |
| Costos y gastos de habitaciones y residencias                      | (420,553)             | (670,826)             | (542,308)           |
| Costos y gastos de Alimentos y bebidas                             | (487,461)             | (821,707)             | (639,667)           |
| Costos y gastos por servicios de campo de Golf                     | (154,796)             | (160,146)             | (217,743)           |
| Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio                    | (38,252)              | (58,838)              | (44,797)            |
| Otros costos hoteleros                                             | (85,880)              | (106,372)             | (76,924)            |
| Costo por venta de residencias                                     | (187,286)             | (111,012)             | -                   |
| Gastos administrativos y operativos                                | (727,395)             | (537,779)             | (377,142)           |
| Depreciación y amortización                                        | (506,243)             | (476,894)             | (407,092)           |
| Gastos Informáticos y de telecomunicaciones                        | (53,666)              | (58,349)              | (43,837)            |
| Gastos de Ventas y mercadotecnia                                   | (271,254)             | (348,262)             | (290,663)           |
| Gastos de mantenimiento                                            | (158,342)             | (196,165)             | (153,303)           |
| Electricidad, gas y agua                                           | (133,494)             | (199,970)             | (164,705)           |
| Honorarios de operación                                            | (80,521)              | (202,491)             | (196,053)           |
| Seguros                                                            | (104,905)             | (104,533)             | (85,734)            |
| Predial                                                            | (36,825)              | (38,110)              | (32,838)            |
| Gastos corporativos                                                | (198,357)             | (872,459)             | (1,447,030)         |
|                                                                    | <b>(3,645,230)</b>    | <b>(4,963,913)</b>    | <b>(4,719,836)</b>  |
| Otros (egresos) ingresos - neto                                    | (2,554)               | 15,666                | 352,232             |
| <b>(Pérdida) utilidad de operación</b>                             | <b>(995,604)</b>      | <b>(115,507)</b>      | <b>(569,721)</b>    |
| <b>Costo de financiamiento:</b>                                    |                       |                       |                     |
| Intereses y costos financieros                                     | (317,497)             | (392,742)             | (311,866)           |
| Pérdida cambiaria                                                  | (1,469,747)           | (227,794)             | (950,755)           |
| Costo financiero                                                   | <b>(1,787,244)</b>    | <b>(620,536)</b>      | <b>(1,262,621)</b>  |
| Intereses ganado                                                   | 9,958                 | 70,029                | 139,960             |
| Utilidad cambiaria                                                 | 1,503,967             | 172,490               | 1,085,574           |
|                                                                    | <b>(273,319)</b>      | <b>(378,017)</b>      | <b>(37,087)</b>     |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad                           | (1,268,923)           | (493,524)             | (606,808)           |
| Provisión impuestos a la utilidad                                  | 161,518               | (84,213)              | (167,988)           |
| <b>Pérdida neta</b>                                                | <b>(1,107,405)</b>    | <b>(577,737)</b>      | <b>(774,796)</b>    |
| Otros resultados integrales que se reclasifican a resultados:      |                       |                       |                     |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras                    | 805,080               | (534,663)             | 330,552             |
| Cobertura de flujos de efectivo, netos de impuestos a la utilidad  | (134,580)             | (174,777)             | 3,441               |
| Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados: |                       |                       |                     |
| Remediación de la obligación de beneficios a empleados             | (2,941)               | (2,984)               | 36                  |
| <b>Pérdida integral neta</b>                                       | <b>\$ (439,846)</b>   | <b>\$ (1,290,161)</b> | <b>\$ (440,767)</b> |
| Utilidad (pérdida) neta atribuible a:                              |                       |                       |                     |
| Participación controladora                                         | \$ (937,869)          | \$ (544,875)          | \$ (723,751)        |
| Participación no controladora                                      | (169,536)             | (32,862)              | (51,045)            |
| <b>Pérdida neta</b>                                                | <b>\$ (1,107,405)</b> | <b>\$ (577,737)</b>   | <b>\$ (774,796)</b> |
| Utilidad (pérdida) integral neta atribuible a:                     |                       |                       |                     |
| Participación controladora                                         | \$ (355,052)          | \$ (1,181,105)        | \$ (391,059)        |
| Participación no controladora                                      | (84,794)              | (109,056)             | (49,708)            |
| <b>Pérdida integral neta</b>                                       | <b>\$ (439,846)</b>   | <b>\$ (1,290,161)</b> | <b>\$ (440,767)</b> |

OTRA INFORMACIÓN FINANCIERA CON INFORMACION AJUSTADA NO AUDITADA

|                                                                       | Doce meses al 31 de diciembre de |         |         |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------|---------|
|                                                                       | 2020                             | 2019    | 2018    |
|                                                                       | (en miles de Ps.)                |         |         |
| (P)UAFIDA Recurrente <sup>(1)</sup>                                   | (475,908)                        | 987,799 | 735,276 |
| Deuda Neta ajustada <sup>(2)</sup> / UAFIDA Recurrente <sup>(1)</sup> | (13.3)                           | 4.4     | 5.0     |
| (P)UAFIDA Recurrente <sup>(1)</sup> / Gastos de intereses             | (1.5)                            | 2.5     | 2.4     |

1) Definimos la (P)UAFIDA Recurrente (no auditada) como utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización, ajustada por los gastos operativos no recurrentes, rubros detallados más adelante. Utilizamos este cálculo como un indicador de nuestros resultados operativos y situación financiera; sin embargo, no debe ser considerada, de forma aislada, como una alternativa a nuestra utilidad neta, como un indicador del desempeño operativo, como un sustituto para el análisis de flujos de operación o como una medida de liquidez, según los mismos se reportan bajo las NIIF debido a que, entre otras cosas:

- no refleja la depreciación y amortización de nuestros activos operativos;
- no refleja nuestros gastos en intereses;
- no refleja gastos que consideramos no recurrentes;
- no refleja impuestos sobre la renta en efectivo que debamos pagar o acreditar; y
- no refleja nuestros gastos en efectivo o requisitos futuros de efectivo para gastos o nuestras necesidades o gastos de capital de trabajo ni tampoco refleja pagos de deuda.

(2) La Deuda Neta ajustada representa nuestra deuda bancaria a largo y corto plazo (incluyendo la porción de intereses devengados y no pagados) menos el efectivo y equivalentes a efectivo. Las medidas de deuda neta ajustada pudieran no ser comparables a otras medidas similares utilizadas por otras empresas. La deuda neta ajustada no es una medida que sea presentada de conformidad con las NIIF y no pretendemos que dicha medida represente "deuda" en términos de las NIIF. La deuda neta ajustada no deberá ser considerada como una alternativa al concepto de "deuda" ni a ningún otro concepto que sea calculado de conformidad con las NIIF. Consideramos que la deuda neta, la cual es una medida que no se calcula conforme a las NIIF, presenta información útil para los inversionistas para medir nuestras obligaciones de deuda.

En virtud de lo anterior nuestra medición de la (P)UAFIDA Recurrente (no auditada) no debe considerarse como una medida del efectivo a nuestra disposición para invertir en el crecimiento de nuestro negocio o como una medida del efectivo que estará disponible para hacer frente a nuestras obligaciones. La (P)UAFIDA Recurrente (no auditada) no es una medida financiera reconocida bajo las NIIF y puede no ser comparable con medidas similares presentadas por otras compañías, toda vez que no todas las empresas utilizan la misma fórmula para el cálculo de la (P)UAFIDA Recurrente (no auditada). Derivado de lo anterior usted deberá considerar principalmente nuestros resultados bajo las NIIF y utilizar nuestra medición de (P)UAFIDA Recurrente (no auditada) solamente como información complementaria.

A continuación, se presenta el cálculo de nuestra (P)UAFIDA Recurrente (no auditada) para los periodos presentados:

**CONCILIACION DE LA UAFIDA RECURRENTE NO AUDITADA POR LOS AÑOS TERMINADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, 2019 y 2018**

|                                                          | Doce meses al 31 de diciembre de |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                          | 2020                             | 2019              | 2018              |
|                                                          | (en miles de Ps.)                |                   |                   |
| Pérdida de operación                                     | \$ (995,604)                     | \$ (115,507)      | \$ (569,721)      |
| Depreciación y amortización                              | 506,243                          | 476,894           | 407,092           |
| Gastos corporativos no recurrentes y otros ingresos-neto | 13,453                           | 626,413           | 897,906           |
| <b>(P)UAFIDA Recurrente</b>                              | <b>\$ (475,908)</b>              | <b>\$ 987,799</b> | <b>\$ 735,276</b> |

**DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, 2019 Y 2018**

|                                                      | Al 31 de diciembre de |                     |                     |
|------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
|                                                      | 2020                  | 2019                | 2018                |
|                                                      | (en miles de Ps.)     |                     |                     |
| Porción a corto plazo de los préstamos a largo plazo | \$ 145,260            | \$ 355,689          | \$ 358,082          |
| Préstamos bancarios a largo plazo                    | 8,196,936             | 6,424,837           | 6,604,276           |
| <b>Deuda Total</b>                                   | <b>8,342,196</b>      | <b>6,780,526</b>    | <b>6,962,358</b>    |
| Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo           | (2,079,746)           | (2,532,171)         | (3,303,781)         |
| <b>Deuda Neta</b>                                    | <b>\$ 6,262,450</b>   | <b>\$ 4,248,355</b> | <b>\$ 3,658,577</b> |

## Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

### Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación

La línea de negocio de la Emisora ha sido el desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privada de lujo. Asimismo, el área geográfica de ingresos para el ejercicio concluido en 2018 incluyó a la Ciudad de México (Hotel Four Seasons), la Riviera Maya (Hoteles Mayakoba), y Madrid, España (Hotel Villa Magna). Como se mencionan anteriormente, la emisora adquirió el 13 de diciembre de 2018 el Hotel Villa

Magna, dicho esto el ejercicio concluido en 2018 solo incluye 18 días a partir de la compra del Hotel Villa Magna, Para el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2019, la emisora incluye todos los ingresos de las zonas geográficas que, en 2018, solo que con los ingresos ordinarios de doce meses de Marid, España (Hotel Villa Magna). En el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020 la emisora incluye ingresos en una nueva zona en comparación al 2019 y se generaron por la apertura en el último trimestre del hotel en el estado Nayarit, México (Hotel One & Only). La Emisora no realiza ventas de exportación.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, la línea de negocios de la emisora presenta ingresos por desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo de \$2,445,212 miles de pesos y \$206,968 miles de pesos por concepto de venta de residencias. Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, la línea de negocios de la emisora presenta ingresos por desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo, de \$4,717,988 miles de pesos y \$114,752 miles de pesos por venta de residencias privada de lujo, mientras que para el 2018 solo presentó \$3,797,883 miles de pesos por concepto de desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo. Es evidente que los ingresos de 2020 en comparación a los ingresos de 2019 son menores derivado a lo ya mencionado anteriormente contingencia mundial del COVID-19.

## Informe de créditos relevantes:

### Informe de créditos relevantes

La sociedad tienes los siguientes créditos relevantes:

a. Crédito sindicado con Caixaabank, S. A. (Caixa) y Banco Inbursa, S. A. (Inbursa) por EUA \$65,000 miles de dólares, el cual fue dispuesto el 1 de marzo de 2017, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México. El vencimiento del préstamo es el 24 de noviembre de 2023 y causa intereses trimestrales a la tasa Libor más 4.0 puntos.

Con fecha 25 de junio de 2018, la Entidad, a través de Inalmex, celebró con Caixa e Inbursa un contrato de cesión de derechos de crédito, mediante el cual Inbursa cede a Caixa los derechos de cobro sobre el crédito sindicado, por lo que a partir de esa fecha Inalmex adeuda a Caixa la totalidad del crédito. El plazo de vencimiento fue ampliado al 24 de noviembre de 2025 y la tasa de interés se modifica quedando en tasa Libor más 250 puntos, pagadero de forma trimestral en conjunto con el principal.

Con fecha 21 de mayo del 2020, se llevó a cabo un convenio modificatorio entre Inalmex y Caixa derivado de la crisis desatada por el COVID-19, mediante el cual se acordaron doce meses de periodo de gracia de no pago de capital que incorporaron al final del crédito como un ballon.

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del préstamo es de EUA.59,671 miles de dólares.

El valor razonable del crédito al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$1,308,001 miles de pesos mexicanos. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 3.92 % anual.

b. El 21 de septiembre de 2016 Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. (OHCM) contrató un préstamo con Caixaabank, S. A. por EUA \$70,000 miles de dólares, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Fairmont Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 20 de marzo de 2022. La tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 250 puntos.

Con fecha 22 de noviembre de 2018, OHCM celebró con Caixa un convenio modificatorio, mediante el cual se amplía la fecha de vencimiento del contrato al 20 de marzo de 2025 y se agrega un Tramo "D" de préstamo por EUA \$9,188 miles de dólares. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de EUA \$ 62,625 miles de dólares.

Con fecha 20 de septiembre del 2020, OHCM celebró con Caixa un convenio modificatorio en el cual se se amplía la fecha de vencimiento del contrato al 20 de junio de 2032, se conceden 24 meses de periodo de carencia de pago de capital y se agrega un Tramo de préstamo por EUA \$8,544 miles de dólares.

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del préstamo es de EUA \$ 61,456 miles de dólares.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$1,428,302 miles de pesos mexicanos. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 2.98% anual.



c. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (ISMY) por BBVA Bancomer, S. A. con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Rosewood Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento en marzo de 2025. El préstamo devenga intereses a la tasa Libor más un margen que incluye corretaje, gastos y comisiones. El 28 de noviembre de 2018 el préstamo fue pagado en su totalidad.

En esa misma fecha, ISMY firmó con BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S. A. un contrato de apertura de crédito simple por un importe de hasta EUA \$55,000 miles de dólares, con vencimiento al 29 de noviembre de 2028 a una tasa de interés pactada de Libor a tres meses más 240 puntos.

Con fecha 22 de junio del 2020, ISMY celebró con BBV Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S. A. un convenio modificatorio en el cual se concedieron dos periodos de gracia de no pago del capital, incorporados a un balloon al final del periodo y un periodo de periodo de gracia de no pago de intereses a pagar en enero del 2021.

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del préstamo es de EUA \$53,047 miles de dólares.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$1,189,419 miles de pesos mexicanos. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 2.83% anual.

d. Con fecha 9 de mayo de 2018 Mayakoba Thai, S. A. de C. V. celebró con Caixabank, S. A. un contrato de crédito simple sindicado por EUA \$50,000 miles de dólares dividido en dos formas: Tramo "A" de EUA \$21,000 miles de dólares y un Tramo "B" de EUA \$29,000 miles de dólares, sujetos a una tasa de interés Libor a 90 días más 240 puntos básicos para el Tramo "A" y 250 puntos para el Tramo "B", el vencimiento de ambos tramos es el 30 de mayo de 2030. Al 31 de diciembre de 2018, solo se ha recibido el depósito correspondiente al Tramo "A" por EUA \$21,000 miles de dólares, el cual fue depositado el 29 de junio de 2018.

Con fecha 7 de mayo del 2020, Mayakoba Thai, S. A. de C. V. celebró con Caixabank, S. A. un convenio modificatorio para el tramo "A" en el cual se concedieron 12 meses de periodo de gracia de pago del capital y 12 meses posteriores del 50% de pago del capital, amortizaciones incorporadas a un ballon al final del periodo. Para el tramo "B" se concedió un periodo de gracia de pago del capital de 24 meses, a pagar en un ballon al final de la vida del crédito.

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del préstamo del tramo "A" es de EUA \$18,428 miles de dólares y el saldo del préstamo del tramo "B" es de EUA \$29,000 miles de dólares

El valor razonable del préstamo bancario del tramo "A" al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$414,340 miles de pesos mexicanos y del tramo "B" asciende a \$650,309 miles de pesos mexicanos. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva del tramo "A" es del 3.47% anual y del tramo "B" es del 2.79% anual.

e. Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V. por EUA \$55,000 miles de dólares, a una tasa de interés Libor a tres meses más 450 puntos, con vencimiento en 2032.

Con fecha 23 de abril del 2020, Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V. y Bancomext, S. N. C. celebraron un convenio modificatorio en el cual se concedió un periodo de gracia de pago del principal por 9 meses que se pagaran al final de la vida del crédito en un ballon y 6 meses de carencia de pago de intereses a capitalizar en el crédito.

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo del préstamo es de EUA \$51,900 miles de dólares.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$1,336,467 miles de pesos mexicanos. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.65% anual.

f. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. (Majahua Resorts) celebró un contrato de crédito con Bancomext, S.N.C., mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de EUA \$15,000 miles de dólares o su equivalente en pesos mexicanos por \$286,803 miles de pesos, considerando un tipo de cambio de \$19.1202 pesos por dólar. La tasa de interés acordada es TIIE a 91 días más 225 puntos base, pagaderos trimestralmente. La línea de crédito es para reembolsar hasta el 90% del IVA que se pague durante el periodo de construcción del Hotel One & Only Mandarin. La primera disposición de este crédito se llevó a cabo el 26 de junio de 2018.

g. Contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Villa Magna de fecha 1 de marzo de 2018, firmado entre Hotel Villa Magna, S. L., Caixabank, S. A. y Banco Sabadell, S. A., por un importe de €85,000 miles de euros, a una tasa de interés anual de EURIBOR más 215 puntos base, pagadero en 29 pagos semestrales consecutivos, con vencimiento al 1 de marzo de 2033. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de E.U.R. \$75,455 miles de euros. Asimismo, el 31 de enero de 2020 el banco Caixabank aprobó incrementar el importe de la financiación y dar una disposición por €6,893 miles de euros.

Con fecha el 18 de marzo del 2020, el Hotel Villa Magna, S. L. y Caixabank, S. A. y Banco Sabadell, S.

A., celebraron un convenio modificatorio para la refinanciación por un monto de de €6,893 miles de euros, también se estableció un periodo de carencia de pago del principal por 2 años, con una restructura de las amortizaciones y ballon al final del periodo, con una bajada en la tasa de interés anual de EURIBOR de 215 puntos base a 200 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del préstamo es de €82,556 miles de euros.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 es de \$2,022,893 miles de pesos mexicanos. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 2.64% anual.

h. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts celebró un contrato de crédito simple con Bancomext, S.N.C., mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de EUA \$50,000 miles de dólares a una tasa de interés anual Libor a 3 meses más 375 puntos base, pagadero de forma trimestral. El plazo de la línea de crédito es de 15 años contados a partir de la fecha en la que se realice la primera disposición del crédito. El monto del crédito se destinará a financiar los costos de construcción y equipamiento del Hotel One & Only Mandarin.

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del préstamo dispuesto es de EUA \$50,000 miles de dólares. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del préstamo es de \$50,000 miles de dólares miles de dolares.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$1,266,851 miles de pesos mexicanos. El cálculo el valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.19% anual.

Al 31 de diciembre de 2020, la Entidad ha cumplido con todas las obligaciones de hacer y de no hacer derivadas de los préstamos bancarios. Todos los prestamos bancarios durante el 2020 menos el préstamo con Mayakoba Thai, S. A. de C. V. contractualmente cuentan con una dispensa del cumplimiento del ratio de cobertura, este último no cuenta con la dispensa por que cumple con las condiciones contractuales sin necesidad de una dispensa de ratio.

Actualmente la Emisora se encuentra al corriente en el pago del capital e intereses de los créditos previamente citados.

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas de los contratos mencionados anteriormente pueden resumirse, de manera enunciativa, en los siguientes puntos:

- Amortizar los saldos dispuestos e insolutos
- Las sociedades operativas y de servicios deberán proporcionar a las entidades acreditantes toda la información técnica, económica y financiera que les sea solicitada en relación con el crédito y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme al mismo.
- Las sociedades operativas y de servicios se obligan a cumplir con diversos ratios financieros.
- Una vez dispuesto el crédito, inscribir las garantías.
- Mantener la prelación del crédito.
- Mantener designado a un auditor durante toda la duración del crédito.
- Preparar y entregar estados financieros.
- Cumplir con restricciones de distribuciones.
- Obtener y mantener permisos y licencias para la operación de los diversos hoteles.
- Mantener seguros.
- Cumplir con la legislación aplicable.
- Suscribir los contratos de cobertura que correspondan.
- Modificar cualquier crédito inter-compañías en caso de que el mismo no esté subordinado al crédito principal, para que lo esté.
- No otorgar garantías adicionales.

- No incurrir en endeudamiento adicional.
- No modificar sus estatutos sociales.
- No constituir filiales ni suscribir acuerdos de asociación, *joint ventures*, o similares,
- No fusionarse, escindirse, transformarse o constituir filiales ni reducir su capital social o restituir primas de emisión.
- No realizar giros distintos al de sus negocios.
- No modificar los Contratos de Operación de los hoteles.
- No realizar adquisiciones ni inversiones distintas a aquellas propias a su negocio.
- No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir, cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar de sus activos.
- Efectuar obras y actuaciones de mantenimiento y reparación de sus activos.
- Presentar cada año el presupuesto anual de explotación de activo.

## Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera

*Los inversionistas deberán leer los siguientes comentarios y análisis junto con el “Resumen de información financiera”, la “Información financiera seleccionada” los Estados Financieros Consolidados Auditados, los cuales han sido incluidos en este Reporte Anual. Salvo que se indique lo contrario, toda la información financiera incluida en este Reporte Anual es presentada en Pesos a las fechas que se indican y ha sido preparada de conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o por sus siglas en inglés).*

Las cifras de los Estados Financieros Consolidados Auditados incluidas en este Reporte Anual están expresados en miles de Pesos, excepto cuando se mencione lo contrario. Cierta información financiera incluida en el presente Reporte Anual se expresa en Dólares únicamente para beneficio del lector.

No tenemos identificadas tendencias, compromisos o acontecimientos, salvo aquellos descritos en el presente Reporte Anual, en los Estados Financieros Consolidados Auditados, que puedan o vayan a afectar significativamente la liquidez de la Emisora, sus resultados de operación o su situación financiera.

Los principales factores que impactan nuestros resultados y operaciones son:

- **Demanda.** La demanda por servicios de hotelería del segmento alto por lo general fluctúa con base en la actividad de la economía de México y de Estados Unidos. El nivel de demanda por servicios de hotelería podría ser negativamente impactado por temas de crisis económica, financiera, sanitaria y temas de seguridad.
- **Oferta.** La oferta de servicios de hotelería depende mayoritariamente de la penetración de hoteles para viajeros de placer y negocio y del desarrollo de nuevos hoteles. El desarrollo de nuevos hoteles es impulsado principalmente por la voluntad de los grupos hoteleros de expandirse en una región determinada. Existen algunas barreras de entrada a la industria hotelera tales como la escasez de terrenos en buenas ubicaciones en las ciudades principales del país, la disponibilidad de financiamiento y el desempeño de los hoteles existentes.
- **Ingresos por servicios.** Los ingresos se componen de la siguiente manera:
  - o **Ingresos por renta de habitaciones.** La tasa de ocupación y la ADR, factores que son determinantes de los ingresos por habitación. Los ingresos por habitación representan la mayor parte de nuestros ingresos totales en activos hoteleros.
  - o **Ingresos por alimentos y bebidas.** La tasa de ocupación y el tipo de huésped son los principales determinantes de los ingresos por alimentos y bebidas. Es común que en los hoteles de playa el huésped consuma una mayor cantidad de alimentos y bebidas a comparación con los hoteles urbanos.
  - o **Otros ingresos hoteleros.** La ocupación y la naturaleza de la propiedad son los principales determinantes de otros ingresos. Dichos ingresos incluyen servicios de teléfono, servicios de spa, estacionamiento, renta de salones, renta de espacios comerciales y otros servicios prestados al huésped.

- *Costos y gastos.* Los costos y gastos se componen de la siguiente manera:
  - o *Costos y gastos de habitaciones.* Estos costos incluyen los salarios e impuestos sobre la nómina de los empleados de limpieza, comisiones de agencias de viaje, sistemas de reservación, suministros de habitaciones, lavado de blancos y costos de la recepción. Existen algunas líneas de costos que se comportan estáticamente en relación con la ocupación hotelera y que sólo aumentan en relación con la inflación. Por otro lado, existen algunas líneas de costos que sí varían en relación con la ocupación y que adicionalmente crecen en relación con la inflación.
  - o *Costos y gastos departamentales de alimentos y bebidas.* Estos costos incluyen principalmente el suministro de alimentos, bebidas y los costos laborales asociados a los mismos. La ocupación y el tipo de huéspedes que se hospeda en el Hotel Four Seasons (por ejemplo, los eventos con servicio de comida generalmente son más rentables que el restaurante, el bar u otras instalaciones para alimentos y bebidas) son los principales determinantes del costo de alimentos y bebidas.
  - o *Gastos de ventas, generales y administrativos.* Estos gastos incluyen los costos y gastos relacionados con los otros ingresos hoteleros, principalmente los sueldos e impuestos de los empleados del spa, atención telefónica, telecomunicaciones, lavandería, estacionamiento, entre otros. Adicionalmente, en esta categoría se incluyen los gastos indirectos del Hotel Four Seasons los cuales son principalmente gastos de administración (asesorías y gastos de auditoría), mantenimiento y costos energéticos, gastos de ventas no incluidos en "Costos y gastos departamentales de habitaciones" y publicidad, así como los honorarios de operación del operador del Hotel.
  - o *Costos y gastos totales.* La línea de costos y gastos totales corresponde a la suma de todos los costos directos relacionados con la operación hotelera (renta de habitaciones, alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros) y los gastos de ventas, generales y administrativos.
  - o *Gastos inmobiliarios.* Los gastos inmobiliarios incluyen principalmente el pago de seguros e impuesto predial de los inmuebles.
  - o *Gastos corporativos.* Los gastos corporativos incluyen todos los costos y gastos de la tenedora de los activos, es decir, RLH Properties como grupo. Incluye las compensaciones y otros gastos de administración de la Emisora.
  - o *Gastos de depreciación y amortización.* Los gastos de depreciación y amortización incluyen la depreciación de los activos fijos y la amortización de los activos intangibles.
- *Otras.* A continuación, se presentan el resto de los componentes de nuestros resultados de operaciones:
  - o *Contribución hotelera.* La contribución hotelera se obtiene de la diferencia de ingresos y costos y gastos totales relacionados con la operación hotelera, es decir, excluyen los gastos inmobiliarios, gastos corporativos, gastos de depreciación y amortización y gastos e ingresos no recurrentes. Esta contribución demuestra el margen que se obtiene en los distintos tipos de ingresos relacionados con la operación hotelera.
  - o *Utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente.* Considera la utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente, es decir, sin gastos o ingresos no recurrentes.
  - o *Gastos no recurrentes e ingresos no operativos ("otros ingresos").* Estas líneas de gastos extraordinarios e ingresos no operativos representan operaciones no recurrentes de la Emisora.
  - o *Ingresos financieros, costos financieros y pérdida/utilidad cambiaria.* En estos ingresos y costos se incluyen intereses ganados y pagados, la utilidad o pérdida cambiaria y todos los demás costos e ingresos financieros que pueda tener el Hotel Four Seasons, dependiendo de su estructura de capital.
  - o *Impuestos a la utilidad.* Se compone por el impuesto corriente y diferido que en su conjunto representa el gasto o beneficio por impuestos a la utilidad.
  - o *Sucesos económicos y políticos en México.* Al día de hoy todas nuestras operaciones están ubicados en México. En virtud de lo anterior, nuestros resultados operativos reflejan, de manera general, las condiciones económicas de México, mismas que se encuentran sujetas a cambios regulatorios, inestabilidad política, variaciones de divisas, incrementos inflacionarios y otros factores económicos inciertos. En caso de que disminuya el crecimiento del PIB en México o en caso de una desaceleración económica a nivel regional o mundial, nuestros ingresos podrían verse afectados de manera negativa.

---

## Resultados de la operación:

---

### Resultados de operación

La siguiente discusión compara los resultados de operación por años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018. A continuación, se presenta el resumen de información por los años terminados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018.

**Estado de Resultados Analítico**

Cifras en millones de pesos, excepto cuando se mencione lo contrario.

| <b>Métricas Operativas<sup>(1)</sup></b>                           | <b>2020(3)</b>     | <b>2019(2)</b>   | <b>2018(2)</b>   |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Ocupación (%)                                                      | 29.0%              | 69.2%            | 59.7%            |
| ADR (EUAS)                                                         | \$493.0            | \$471.0          | \$432.4          |
| RevPAR (EUAS)                                                      | \$143.0            | \$326.0          | \$258.1          |
| <b>Métricas Financieras<sup>(2)</sup></b>                          | <b>2020(3)</b>     | <b>2019(2)</b>   | <b>2018(2)</b>   |
| <b>Ingresos</b>                                                    |                    |                  |                  |
| Renta de habitaciones                                              | \$1,357.0          | \$2,698.0        | \$2,073.8        |
| Alimentos y bebidas                                                | \$702.0            | \$1,409.0        | \$1,148.0        |
| Ingresos por venta de residencias                                  | \$207.0            | \$115.0          |                  |
| Otros                                                              | \$386.0            | \$611.0          | \$575.9          |
| <b>Ingresos Totales</b>                                            | <b>\$2,652.0</b>   | <b>\$4,833.0</b> | <b>\$3,797.7</b> |
| % de crecimiento                                                   | (45.1%)            | 27.3%            | 04.5%            |
| <b>Costos y Gastos</b>                                             |                    |                  |                  |
| Renta de habitaciones                                              | \$421.0            | \$671.0          | \$542.3          |
| Alimentos y bebidas                                                | \$487.0            | \$822.0          | \$639.6          |
| Costo por venta de residencias                                     | \$187.0            | \$111.0          |                  |
| Otros costos y gastos administrativos y operativos                 | \$1,704.0          | \$1,869.0        | \$1,585.2        |
| <b>Costos y Gastos Totales</b>                                     | <b>\$2,799.0</b>   | <b>\$3,472.0</b> | <b>\$2,747.1</b> |
| % de crecimiento                                                   | (19.4%)            | 20.4%            | 53.8%            |
| <b>Contribución Hotelera Total</b>                                 | <b>(\$147.0)</b>   | <b>\$1,361.0</b> | <b>\$1,050.6</b> |
| Margen (%)                                                         | n.a.               | 28.2%            | 27.7%            |
| <b>Gastos Inmobiliarios</b>                                        |                    |                  |                  |
| Predial                                                            | \$37.0             | \$38.0           | \$32.8           |
| Seguros                                                            | \$105.0            | \$105.0          | \$85.7           |
| <b>Gastos Inmobiliarios Totales</b>                                | <b>\$142.0</b>     | <b>\$143.0</b>   | <b>\$118.5</b>   |
| % de crecimiento                                                   | (0.7%)             | 20.0%            | 05.1%            |
| <b>EBITDA Recurrente</b>                                           | <b>(\$289.0)</b>   | <b>\$1,218.0</b> | <b>\$932.1</b>   |
| Margen (%)                                                         | n.a.               | 25.2%            | 24.5%            |
| <b>Gastos Corporativos</b>                                         | <b>\$187.0</b>     | <b>\$230.0</b>   | <b>\$196.8</b>   |
| <b>EBITDA Recurrente después de gastos corporativos</b>            | <b>(\$476.0)</b>   | <b>\$988.0</b>   | <b>\$735.3</b>   |
| Margen (%)                                                         | n.a.               | 20.4%            | 19.4%            |
| <b>Otros ingresos(gastos) no recurrentes y otros<sup>(4)</sup></b> | <b>\$13.0</b>      | <b>\$626.0</b>   | <b>\$897.9</b>   |
| <b>EBITDA</b>                                                      | <b>(\$489.0)</b>   | <b>\$362.0</b>   | <b>(\$162.6)</b> |
| Margen (%)                                                         | n.a.               | 7.5%             | n.a.             |
| <b>Depreciación y Amortización</b>                                 | <b>\$506.0</b>     | <b>\$477.0</b>   | <b>\$407.1</b>   |
| <b>Pérdida de Operación</b>                                        | <b>(\$995.0)</b>   | <b>(\$115.0)</b> | <b>(\$569.7)</b> |
| Margen (%)                                                         | n.a.               | n.a.             | n.a.             |
| <b>Resultado Integral de Financiamiento</b>                        |                    |                  |                  |
| Costos financieros                                                 | (\$308.0)          | (\$323.0)        | (\$171.9)        |
| Utilidad (pérdida) cambiaria                                       | \$34.0             | (\$55.0)         | \$134.8          |
| <b>Resultado Integral de Financiamiento</b>                        | <b>(\$274.0)</b>   | <b>(\$378.0)</b> | <b>(\$37.1)</b>  |
| % de crecimiento                                                   | (27.5%)            | 0.0%             | 0.0%             |
| <b>Pérdida antes de impuestos</b>                                  | <b>(\$1,269.0)</b> | <b>(\$493.0)</b> | <b>(\$606.9)</b> |
| Margen (%)                                                         | n.a.               | n.a.             | n.a.             |
| <b>Pérdida neta del año</b>                                        | <b>(\$1,107.0)</b> | <b>(\$578.0)</b> | <b>(\$774.8)</b> |
| Margen (%)                                                         | n.a.               | n.a.             | n.a.             |

(1) En 2018, RLH incluye 18 días de operación del hotel Villa Magna.

(2) Incluye el costo del nuevo plan de compensación.

(3) Incluye gastos derivados del COVID-19 y gastos causados por el huracán Dalia ocurrido en Quintana Roo.

**Año terminado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2019.**

Como se mencionó, existen factores y eventos que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados, entre los que destacan: (i) La crisis mundial generada por el COVID-19 y la situación de pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, debido a esto, las actividades económicas se han visto impactadas en todo el mundo, lo que ha llevado a una disminución en el consumo/gasto discrecional en todas actividades, tales como el turismo, eventos de entretenimiento y deportivos, entre otros. Consecuentemente, la Entidad disminuyó sustancialmente sus operaciones hoteleras durante los meses de abril y mayo de 2020, reiniciando a partir del mes de junio con

operaciones a un nivel de capacidad reducida y controlada. A la fecha de este informe el Hotel Villa Magna de Madrid continúa cerrado y en remodelación. Estas reaperturas se han hecho siguiendo las medidas de higiene requeridas para garantizar la salud y seguridad de nuestros empleados, huéspedes y las comunidades circundantes en las que operamos, de conformidad con las directivas de varios organismos gubernamentales. Derivado de la caída en los ingresos, esta situación ha propiciado una disminución en la liquidez de la Entidad. Nuestras propiedades reabiertas han experimentado cierto nivel de interrupción comercial continua, esperamos que estas interrupciones se disipen gradualmente y confiamos en nuestra capacidad para mitigar el impacto de cualquier interrupción a través de la administración de gastos y eficiencia en la liquidez operativa. (ii) El 04 de marzo de 2020 se hace del conocimiento público inversionista, de la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital de RLH que eran propiedad de tres únicos accionistas y que representaban el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH, por parte de un vehículo propiedad de un grupo distinto de accionistas, con los consecuentes cambios en el Consejo de Administración de RLH. (iii) El 09 de junio de 2020, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la venta de 8.700.900 acciones de su subsidiaria Nilaya Properties, S. L. (anteriormente Winfeel Invest, S. L.U.) por un importe de €30,210, equivalente a \$725,462. La venta de estas acciones fue realizada al segundo accionista de Nilaya Properties, S. L. y reconocida en la participación no controladora. El costo de venta de las acciones y que fue re-conocido en el capital contable de la Entidad fue de \$768,892, reconociendo una pérdida por la venta de dichas acciones por \$43,428 por lo que a partir de dicha fecha la Entidad mantiene indirectamente el 60% de las acciones del Hotel Villa Magna.

### ***Ingresos Totales***

Los ingresos totales muestran un decremento del 45.1%, es decir, de \$4,833.0 millones durante el año 2019 a \$2,652.0 millones al cierre de 2020. Estos cambios negativos se deben principalmente a la disminución de las operaciones hoteleras durante los meses de abril y mayo de 2020, y que fueron reiniciadas a partir del mes de junio.

### ***Costos y Gastos Totales (excluyendo gastos inmobiliarios, depreciación y amortización)***

Los costos y gastos totales disminuyeron 19.4%, pasando de \$3,472.0 millones al cierre del año 2019 a \$2,799.0 millones en el periodo terminado en 2020. Esta disminución va relacionada a (i) las medidas adoptadas por la entidad para disminuir costos y gastos y; (ii) la interrupción de las operaciones de los activos hoteleros que se comentó anteriormente.

### ***Contribución Hotelera Total***

La contribución hotelera para el ejercicio 2020 disminuyó a (\$147.0) millones (decremento de más del 100% respecto del mismo periodo de 2019), no obteniendo margen frente a los ingresos totales, frente al 28.2% de margen del ejercicio de 2019.

### ***Gastos corporativos.***

Los gastos corporativos recurrentes muestran un decremento de 18.7% debido al esfuerzo de la Emisora en disminuir los costos y gastos como medida adoptada en la contingencia mundial por COVID-19.

### ***EBITDA recurrente.***

El EBITDA Recurrente fue negativo por \$2,890 millones durante el ejercicio de 2020, sin margen positivo respecto de los ingresos totales.

### ***Pérdida de operación.***

La pérdida de operación al cierre del ejercicio de 2020 se situó en \$995.0 millones comparado con una pérdida en operación de \$115.0 millones en el mismo periodo del 2019. El aumento de la pérdida se debe principalmente a la contingencia económica que atraviesa el mundo por COVID-19.

### ***Resultado integral de financiamiento.***

El resultado integral de financiamiento disminuyó un 27.5%, pasando de \$378.0 millones en el ejercicio de 2019 a \$274.0 millones en 2020, debido a la apreciación del peso frente al dólar durante el ejercicio, que generó una utilidad cambiaria neta de \$34.0 en 2020 respecto de una pérdida cambiaria neta de \$55.0 en 2019.

### ***Resultado neto.***

Al 31 de diciembre de 2020, la Emisora muestra una pérdida neta por (\$1,107.0) millones comparado con una pérdida neta por (\$578.0) millones al 31 de diciembre de 2019. El resultado negativo al igual que la Pérdida de operación se originan principalmente al impacto de la contingencia económica mundial,

**Año terminado el 31 de diciembre de 2019 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

Como se mencionó, existen factores y eventos que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados, entre los que destacan: Que la Entidad el 15 de febrero concluyó la compra de la Unidad MYK Blue y los activos: a) La Ceiba, b) La Palapa, c) Predio 12, d) Mangle Privativo y e) Planta de Servicio F1. Los precios pagados por estos activos ascendieron a \$64,435 millones de pesos. El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de Winfeel Invest, S.L. (ahora Nilaya Properties, S.L.) por un importe de €20, millones de euros equivalente a \$437,640, millones de pesos el cual incluye una prima en emisión de €15 millones de euros (equivalente a \$328,230 millones de pesos). Dicha ampliación de capital fue suscrita por un nuevo accionista y reconocida en la participación no controladora, por lo que a partir de esa fecha RLH mantiene indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna. El 19 de junio de 2019, OHL y RLH suscribieron una carta con algunos acuerdos adicionales a los contratos celebrados el 19 de enero, 6 y 24 de abril de 2018, acordando modificar el importe del pago adicional del campo de golf de \$10 millones de dólares a \$300, mil dólares el cual fue pagado el 28 de noviembre de 2019.

El 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la modificación del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los beneficiarios del plan. En consecuencia, todas las acciones que RLH tenía depositadas en fideicomisos fueron liberadas al 31 de diciembre de 2019.

### ***Ingresos Totales***

Los ingresos totales muestran un incremento del 27.3%, es decir, de \$3,797.9 millones durante el año 2018 a \$4,832.7 millones al cierre de 2019. Estos cambios positivos se deben principalmente a la adquisición del Entorno Nilaya, ya que para el ejercicio 2020 ya se presentan 12 meses de operación del Hotel Villa Magna.

### ***Costos y Gastos Totales (excluyendo gastos inmobiliarios, depreciación y amortización)***

Los costos y gastos totales aumentaron un 26.4%, pasando de \$2,747.1 millones al cierre del año 2018 a \$3,472.0 millones en el periodo terminado en 2019. El incremento va en relación con los factores de comparabilidad antes mencionados.

### ***Contribución Hotelera Total***

La contribución hotelera para el ejercicio 2019 ascendió a \$1,361.0 millones (77.2% de incremento respecto del mismo periodo de 2018), representando un margen de 28.2% sobre los ingresos totales, frente al 27.7% del ejercicio 2018.

### ***Gastos corporativos.***

Los gastos corporativos recurrentes muestran un incremento de 16.9% debido al esfuerzo de la Emisora en reforzar el equipo de gestión como resultado de las recientes adquisiciones y sus implicaciones en términos de administración de activos.

Los gastos corporativos totales (recurrentes, no recurrentes y extraordinarios) disminuyeron a \$872.4 millones debido principalmente a que en el año 2018 fue el año en que se implementó y asumió el impacto del nuevo plan de compensación el cual paso de ser \$1,122.9 en 2018 a \$602.4 en 2019. Adicionalmente, en el 2018 se hicieron todos los gastos importantes relativos a la adquisición de negocios el cual disminuyo en comparación del año 2019 en un 77%. En el año 2019 se aplico todo el plan de compensación, por lo que para esta fecha no hay saldo por devengar por este concepto.

### ***EBITDA recurrente.***

El EBITDA Recurrente fue de \$1,218.0 millones durante el ejercicio de 2019, representando un margen de 25.2% respecto de los ingresos totales.

### ***Utilidad (Pérdida) de operación.***

La pérdida de operación al cierre del ejercicio de 2019 se situó en (\$115.0) millones comparado con una pérdida en operación de \$(569.7) millones en el mismo periodo del 2018. La disminución de la pérdida se debe principalmente a la disminución de los gastos corporativos extraordinarios.

### ***Resultado integral de financiamiento.***

El resultado integral de financiamiento aumento un 917%, pasando de \$37.1 millones en el ejercicio de 2018 a \$378.0 millones en 2019, debido a la depreciación del peso frente al dólar durante el ejercicio que generó una pérdida cambiaria neta de \$55,304 en 2019 respecto de una utilidad cambiaria neta de \$134.8 en 2018.

### ***Resultado neto.***



Al 31 de diciembre de 2019, la Emisora muestra una pérdida neta por (\$578.0) millones comparado con una pérdida neta por (\$774.8) millones al 31 de diciembre de 2018. El resultado negativo al igual que la Pérdida de operación se originan principalmente al impacto de los gastos corporativos extraordinarios.

#### **Año terminado el 31 de diciembre de 2018 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2017**

Como se mencionó, existen factores y eventos que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados, entre los que destacan: la adquisición del Entorno Mayakoba en abril de 2017 y el resto de la participación de OHL el 24 de abril de 2018, llegando así a una participación del 100% en el Hotel Rosewood Mayakoba, el 89.84% del Hotel Fairmont Mayakoba, el 94.40% del Hotel Banyan Tree Mayakoba, 60% del Hotel Andaz Mayakoba y 100% del campo de golf "El Camaleón".

#### **Ingresos Totales**

Los ingresos totales muestran un incremento del 64.5%, es decir, de \$2,308.6 millones durante el año 2017 a \$3,797.9 millones al cierre de 2018. Estos cambios positivos se deben principalmente a la adquisición del Entorno Mayakoba en abril del 2017, ya que para el ejercicio 2018 ya se presentan 12 meses de operación de los Hoteles; adicionalmente, es importante resultar que durante el ejercicio 2018 el desempeño del hotel Four Seasons Ciudad de México presentó máximos históricos derivados del cambio de estrategia y reestructura del área de ventas, asimismo, al término de su segundo año de estabilización, el Hotel Andaz en Mayakoba presentó un incremento del 51% en sus ingresos al tener una mayor ocupación acumulado con respecto del ejercicio 2017.

#### **Costos y Gastos Totales (excluyendo gastos inmobiliarios, depreciación y amortización)**

Los costos y gastos totales aumentaron un 53.8%, pasando de \$1,785.9 millones al cierre del año 2017 a \$2,747 millones en el periodo terminado en 2018. El incremento va en relación con los factores de comparabilidad antes mencionados.

#### **Contribución Hotelera Total**

La contribución hotelera para el ejercicio 2018 ascendió a \$1,050.6 millones (101% de incremento respecto del mismo periodo de 2017), representando un margen de 27.7% sobre los ingresos totales, frente al 22.6% del ejercicio 2017.

#### **Gastos corporativos.**

Los gastos corporativos recurrentes muestran un incremento de 59.7% debido al esfuerzo de la Emisora en reforzar el equipo de gestión como resultado de las recientes adquisiciones y sus implicaciones en términos de administración de activos. Los gastos corporativos totales (recurrentes, no recurrentes y extraordinarios) ascendieron a \$1,447 millones debido a gastos extraordinarios, siendo los más representativos el impacto del nuevo plan de compensación, los gastos relacionados en la adquisición de nuevos negocios y los gastos por emisión de acciones no capitalizables. En términos del Nuevo plan de compensación, el cual fue aprobado por la Asamblea de Accionistas el 2 de marzo de 2018 con la finalidad de: (i) alinear los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de la Entidad, (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de la Entidad a los mejores estándares de la industria. El importe total del Nuevo plan ascendió a \$1,718, millones de pesos de los cuales \$1,122, millones de pesos se aplicaron a los resultados al 31 de diciembre de 2018 y \$1,317, millones de pesos al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

#### **EBITDA recurrente.**

El EBITDA Recurrente fue de \$932 millones durante el ejercicio de 2018, representando un margen de 24.5% respecto de los ingresos totales.

#### **Utilidad (Pérdida) de operación.**

La pérdida de operación al cierre del ejercicio de 2018 se situó en (\$569.7) millones comparado con una utilidad de operación de \$510.6 millones en el mismo periodo del 2017. La disminución en la utilidad se debe principalmente al impacto de los gastos corporativos extraordinarios.

#### **Resultado integral de financiamiento.**

El resultado integral de financiamiento disminuyó un 92.8%, pasando de \$517.7 millones en el ejercicio de 2017 a \$37.1 millones, debido a la apreciación del peso frente al dólar durante el ejercicio que generó una utilidad cambiaria neta de \$134.8 en 2018 respecto de una pérdida cambiaria neta de \$305.1 en 2017.

#### **Resultado neto.**

Al 31 de diciembre de 2018, la Emisora muestra una pérdida neta por (\$774.8) millones comparado con una utilidad neta por \$59.1 millones al 31 de diciembre de 2017. El resultado negativo al igual que la Pérdida de operación se originan principalmente al impacto de los gastos corporativos extraordinarios.

***Resultado neto.***

Al 31 de diciembre de 2018, la Emisora muestra una pérdida neta por (\$774.8) millones comparado con una utilidad neta por \$59.1 millones al 31 de diciembre de 2017. El resultado negativo al igual que la Pérdida de operación se originan principalmente al impacto de los gastos corporativos extraordinarios.

## RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, 2019 y 2018

|                                                                | 31 de diciembre de   |                      |                      |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                | 2020                 | 2019                 | 2018                 |
|                                                                | (en miles de Ps.)    |                      |                      |
| <b>Activos</b>                                                 |                      |                      |                      |
| <b>Activo Circulante</b>                                       |                      |                      |                      |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                            | \$ 2,030,372         | \$ 2,455,856         | \$ 3,303,781         |
| Cientes y documentos por cobrar                                | 1,022,446            | 1,051,849            | 857,310              |
| Partes relacionadas                                            | 42,902               | 46,348               | 34,317               |
| Inventarios                                                    | 92,385               | 81,999               | 73,182               |
| Inventarios Inmobiliarios                                      | 1,479,890            | 1,383,111            | 1,170,237            |
| Pagos anticipados                                              | 75,432               | 97,482               | 167,122              |
| <b>Suma el activo circulante</b>                               | <b>4,743,427</b>     | <b>5,116,425</b>     | <b>5,605,949</b>     |
| Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto                          | 19,916,200           | 17,446,388           | 16,754,877           |
| Inventarios Inmobiliarios                                      | 769,059              | 769,059              | 769,059              |
| Activos Intangibles                                            | 845,378              | 824,165              | 800,510              |
| Credito Mercantil                                              | 1,131,837            | 996,335              | 1,050,431            |
| Partes relacionadas                                            | 199,117              | 226,386              | 253,085              |
| Impuestos diferidos                                            | 224,470              | 246,302              | 212,708              |
| Efectivo restringido                                           | 49,374               | 76,315               | -                    |
| Instrumentos financieros derivados                             | -                    | 6,341                | 45,982               |
| <b>Suma el activo no circulante</b>                            | <b>23,135,435</b>    | <b>20,591,291</b>    | <b>19,886,612</b>    |
| <b>Total activo</b>                                            | <b>\$ 27,878,862</b> | <b>\$ 25,707,716</b> | <b>\$ 25,492,561</b> |
| <b>Pasivo y capital contable</b>                               |                      |                      |                      |
| <b>Pasivo a corto plazo</b>                                    |                      |                      |                      |
| Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo | \$ 145,260           | \$ 355,689           | \$ 358,082           |
| Proveedores                                                    | 245,159              | 242,391              | 264,569              |
| Anticipo de clientes                                           | 1,325,168            | 1,146,741            | 950,809              |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados                          | 961,732              | 804,459              | 583,719              |
| Provisiones                                                    | 126,162              | 124,079              | 107,294              |
| Partes relacionadas                                            | 1,327                | 221,679              | 221,054              |
| Impuesto sobre la renta por pagar                              | 37,076               | 116,128              | 58,701               |
| <b>Suma el pasivo a corto plazo</b>                            | <b>2,841,884</b>     | <b>3,011,166</b>     | <b>2,544,228</b>     |
| <b>Pasivo a Largo plazo:</b>                                   |                      |                      |                      |
| Préstamos bancarios a largo plazo                              | 8,196,936            | 6,424,837            | 6,604,276            |
| Impuestos diferidos                                            | 1,485,439            | 1,563,216            | 1,706,108            |
| Partes relacionadas                                            | 138,622              | -                    | -                    |
| Instrumentos financieros derivados                             | 437,280              | 219,263              | 24,741               |
| Beneficios a los empleados                                     | 37,054               | 29,101               | 24,313               |
| Arrendamientos a largo plazo                                   | 66,103               | 70,207               | -                    |
| <b>Suma el pasivo a largo plazo</b>                            | <b>10,361,434</b>    | <b>8,306,624</b>     | <b>8,359,438</b>     |
| <b>Suma el pasivo</b>                                          | <b>13,203,318</b>    | <b>11,317,790</b>    | <b>10,903,666</b>    |
| <b>Capital contable:</b>                                       |                      |                      |                      |
| Capital social                                                 | 8,030,785            | 8,030,785            | 7,963,286            |
| Prima en suscripción de acciones                               | 6,538,621            | 6,538,621            | 6,463,623            |
| Otras cuentas de capital                                       | (142,941)            | (142,941)            | (142,941)            |
| Otras reservas de capital                                      | 629,639              | 46,822               | 196,912              |
| Deficit                                                        | (2,161,419)          | (1,180,122)          | (635,247)            |
| Participación controladora                                     | 12,894,885           | 13,293,165           | 13,844,633           |
| Participación no controladora                                  | 1,780,859            | 1,096,761            | 744,282              |
| <b>Suma el capital contable</b>                                | <b>14,875,544</b>    | <b>14,389,926</b>    | <b>14,588,895</b>    |
| <b>Total pasivo y capital contable</b>                         | <b>\$ 27,878,862</b> | <b>\$ 25,707,716</b> | <b>\$ 25,492,561</b> |

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

Situación financiera, liquidez y recursos de capital al 31 de diciembre 2020 y 2019.

### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

Al 31 de diciembre de 2020 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de \$2,079,746 miles de pesos, de los cuales \$49,374 miles de pesos constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo, mostrando una disminución de \$452,425 miles de pesos con respecto al cierre del 2019 principalmente originado por (i) la inversión en construcciones en proceso y adquisiciones de mobiliario y equipo por \$1,777,787 miles de pesos, (ii) el pago de préstamos bancarios por \$337,535 miles de pesos, compensado parcialmente por las disposiciones de deuda por \$1,833,999 miles de pesos y la venta del 25.4% de acciones de la participación controladora a la participación no controladora de una de las subsidiarias por \$725,464 miles de pesos.

### **Inventarios inmobiliarios**

Al 31 de diciembre de 2020 los inventarios inmobiliarios muestran un saldo de \$1,479,890 miles de pesos y están integrados por terrenos en desarrollo por \$495,374 miles de pesos, obras en proceso por \$847,286 miles de pesos y residencias disponibles para la venta por \$137,230 miles de pesos, presentan un aumento de \$96,779 miles de pesos con respecto al 31 de diciembre de 2019 principalmente por el avance en las construcciones por \$205,312 miles de pesos, compensado por la venta de residencias disponible por \$108,533 miles de pesos que incluye el terreno desarrollado.

### **Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles**

Al 31 de diciembre de 2020 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de \$2,469,812 miles de pesos con respecto al 31 de diciembre de 2019, principalmente por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por \$1,777,787 miles de pesos y el efecto positivo de conversión como resultado de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por \$1,066,212 miles de pesos; compensados parcialmente por la depreciación del periodo por \$427,708 miles de pesos.

El rubro de intangibles y otros activos muestra también un aumento de \$21,213 miles de pesos, originados principalmente por el efecto de conversión positivo de \$58,690 miles de pesos y adquisiciones y traspaso de otros activos por \$41,058 miles de pesos; compensado por la amortización del periodo por \$78,535 miles de pesos.

El rubro de crédito mercantil muestra un incremento de \$135,502 miles de pesos debido al efecto positivo por conversión derivado de la depreciación del peso.

### **Anticipos de clientes**

Al 31 de diciembre de 2020 el total de anticipos de clientes asciende \$1,325,168 miles de pesos, se integra por \$861,329 miles de pesos de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y \$463,839 miles de pesos de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de \$178,427 miles de pesos respecto del 31 de diciembre de 2019, se debe principalmente al incremento en depósitos de promesa de compraventa de villas por \$236,563 miles de pesos; compensando principalmente con la disminución de los anticipos hoteleros por \$58,136 miles de pesos como consecuencia de la pandemia de COVID-19.

### **Deuda bancaria total y neta**

Al 31 de diciembre de 2020 la deuda total del grupo asciende a \$8,342,196 miles de pesos mostrando un aumento de \$1,561,670 miles de pesos comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2019, dicho aumento se debe principalmente a: (i) la disposición de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Mandarin, ampliación del Banyan Tree y reestructura de deuda del Hotel Villa Magna por \$1,833,999 miles de pesos, (ii) la depreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (5.86% y 15.37% respectivamente); compensado parcialmente por (i) el pago de capital de los préstamos bancarios por \$337,535 miles de pesos y (ii) la amortización de los costos de apertura por \$34,323 miles de pesos. El 76% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos. Adicionalmente, el vencimiento las deudas es a largo plazo.

**Instrumentos financieros derivados**

Al 31 de diciembre de 2020 los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios, y los cuales son presentados a su valor razonable, presentaron una disminución neta entre activos y pasivos debido a la baja de tasas de interés por un importe de \$224,358 miles de pesos y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales. Estos productos, con vencimientos hasta 2033, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

**Capital contable**

El aumento en el capital contable se debe a i) la venta del 25.4% de acciones de la participación controladora a la participación no controladora de una de sus subsidiarias por \$725,464 miles de pesos, ii) \$667,559 miles de pesos como resultado neto de los efectos de conversión, coberturas de flujo de efectivo y las remediciones de las obligaciones de beneficios definidos, compensado por la pérdida neta del periodo por \$1,107,405 miles de pesos.

**Liquidez**

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

|                                       | Menos de          | Entre tres          | Entre un          | Entre dos           |                      |
|---------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| Al 31 de diciembre de 2020            | tres meses        | meses y un año      | año y dos años    | años y cinco años   | Total                |
| Préstamos bancarios                   | \$ 21,689         | \$ 123,571          | \$ 369,024        | \$ 7,827,912        | \$ 8,342,196         |
| Proveedores                           | 245,159           |                     |                   |                     | 245,159              |
| Intereses sobre préstamos             | 63,567            | 194,290             | 253,355           | 1,353,098           | 1,864,310            |
| Partes relacionadas                   | 1,327             |                     | 138,622           |                     | 139,949              |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados |                   | 917,480             |                   |                     | 917,480              |
| Instrumentos financieros derivados    |                   |                     |                   | 437,280             | 437,280              |
| Arrendamientos                        | 908               | 28,981              | 28,607            | 37,496              | 95,992               |
|                                       | <u>\$ 332,650</u> | <u>\$ 1,264,322</u> | <u>\$ 789,608</u> | <u>\$ 9,655,786</u> | <u>\$ 12,042,366</u> |

|                                       | Menos de            | Entre tres        | Entre un          | Entre dos           |                      |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| Al 31 de diciembre de 2019            | tres meses          | meses y un año    | año y dos años    | años y cinco años   | Total                |
| Préstamos bancarios                   | \$ 109,967          | \$ 245,722        | \$ 397,363        | \$ 6,027,474        | \$ 6,780,526         |
| Proveedores                           | 242,391             |                   |                   |                     | 242,391              |
| Intereses sobre préstamos             | 74,247              | 218,520           | 277,727           | 1,318,226           | 1,888,720            |
| Partes relacionadas                   | 221,679             |                   |                   |                     | 221,679              |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 724,518             |                   |                   |                     | 724,518              |
| Instrumentos financieros derivados    |                     |                   |                   | 219,263             | 219,263              |
| Arrendamiento                         | 565                 | 18,037            | 30,383            | 39,824              | 88,809               |
|                                       | <u>\$ 1,373,367</u> | <u>\$ 482,279</u> | <u>\$ 705,473</u> | <u>\$ 7,604,787</u> | <u>\$ 10,165,906</u> |

**Flujos de efectivo**

Durante el año 2020, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de \$-512,820 miles de pesos, el flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de \$-1,794,355 miles de pesos, principalmente debido a i) gastos de CAPEX por \$1,777,787 miles de pesos, (ii) gastos por adquisición de otros activos intangibles por \$26,526 miles de pesos, y iii) \$9,958 miles de pesos de ingresos por intereses. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de \$1,925,729 miles de pesos, principalmente relacionado con i) el pago de intereses por \$230,339 miles de pesos, ii) obtención de préstamos bancarios por \$1,833,999 miles de pesos iii) pagos de arrendamientos por \$24,748 miles de pesos, y iv) el aumento de capital social de la parte no controladora por \$725,464 miles de pesos. Las amortizaciones de capital representaron \$337,535 miles de pesos gracias al diferimiento de pago de capital acordado con los bancos.

### Nivel de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2020 la deuda total del grupo asciende a \$8,342,196 miles de pesos mostrando un aumento de de \$1,561,670 miles de pesos comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2018, dicha disminución se debe principalmente a (i) la disposición de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Mandarin, ampliación del Banyan Tree y reestructura de deuda del Hotel Villa Magna por \$1,833,999 miles de pesos, (ii) la depreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (5.86% y 15.37% respectivamente); compensado parcialmente por (i) el pago de capital de los préstamos bancarios por \$337,535 miles de pesos y (ii) la amortización de los costos de apertura por \$34,323 miles de pesos. El 76% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos. Adicionalmente, el vencimiento las deudas es a largo plazo.

### Dividendos

Contamos con políticas en relación con el reparto de dividendos. A la fecha, la Emisora no ha distribuido dividendos a sus accionistas. Ver la sección "Estatutos sociales y otros convenios – Dividendos y distribuciones" para una descripción de nuestra política de dividendos.

### Instrumentos financieros derivados

#### Tasa

| Variable de              | Nocional   | Valor razonable al |                    |          |          |
|--------------------------|------------|--------------------|--------------------|----------|----------|
|                          |            | Fecha de           | 31 de diciembre de |          |          |
| Entidad                  | Pesos      | Contratación       | Vencimiento        | Fija     | 2020     |
| 2019                     | 2020       | 2019               |                    |          |          |
| Mayakoba Thai            | \$ 213,651 | 24-jul-18          | 09-may-27          | 3.02%    |          |
| 0.21%                    | 1.90%      | \$ (13,422)        | \$                 |          | (11,310) |
| Mayakoba Thai            | 142,434    | 24-jul-18          | 09-may-27          | 3.02%    |          |
| 0.21%                    | 1.90%      | (20,028)           |                    |          | (7,676)  |
| Islas de Mayakoba        | 822,884    | 14-dic-18          | 15-jun-27          | 2.99%    |          |
| 0.23%                    | 2.14%      | (112,484)          |                    |          | (56,206) |
| Operadora Hotelera del   |            |                    |                    |          |          |
| Corredor Mayakoba        | 1,256,768  | 20-sep-16          | 20-mar-22          | 1.32%    |          |
| 0.24%                    | 1.91%      | (11,278)           |                    |          | 6,341    |
| Operadora Hotelera del   |            |                    |                    |          |          |
| Corredor Mayakoba*       | 164,936    | 20-dic-18          | 20-marz-25         | 1.61%    |          |
|                          | 1.91%      |                    |                    | (32,548) |          |
| Operadora Hotelera del   |            |                    |                    |          |          |
| Corredor Mayakoba        | 164,936    | 23-jul-20          | 20-jun-31          | 1.61%    |          |
| 0.24%                    | 1.91%      | (55,823)           |                    |          |          |
| Inalmex                  | 309,125    | 26-jun-18          | 24-nov-25          | 3.03%    |          |
| 0.20%                    | 1.91%      | (36,331)           |                    |          | (27,213) |
| Inalmex                  | 718,153    | 1-mar-17           | 24-nov-23          | 2.32%    |          |
| 0.23%                    | 1.91%      | (52,411)           |                    |          | (14,306) |
| Hotel Villa Magna        | 568,039    | 1-mar-18           | 1-mar-25           | 0.89%    |          |
| 0.00%                    | 0.00%      | (20,358)           |                    |          | (13,425) |
| Hotel Villa Magna        | 145,286    | 1-mar-19           | 1-mar-33           | 0.91%    |          |
| (0.37%)                  | (0.42%)    | (66,570)           |                    |          | (24,341) |
| Hotel Villa Magna        | 680,670    | 1-mar-19           | 1-mar-33           | 1.41%    |          |
| (0.37%)                  | (0.42%)    | (48,575)           |                    |          | (32,238) |
| Instrumentos financieros |            |                    |                    |          |          |

pasivos - Neto

\$ (437,280)

\$ (212,922)

Las ganancias y pérdidas de los contratos swaps de tasas de interés se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales como costo financiero hasta la liquidación del préstamo bancario.

### **Revelación cualitativa y cuantitativa sobre el riesgo de mercado**

#### **Riesgos de mercado**

##### **i. Reforma a la tasa de interés de referencia**

Después de la crisis financiera, la reforma y el reemplazo de las tasas de interés de referencia, como la Libor y otras tasas interbancarias (IBOR por sus siglas en inglés) se ha convertido en una prioridad para los reguladores globales. Actualmente existe incertidumbre sobre el momento y la naturaleza precisa de estos cambios.

La tesorería de la Entidad gestiona el plan de transición de la Libor a otra tasa de referencia y se encuentra en proceso de definir la transición a las tasas de referencia alternativas, así como los supuestos y juicios significativos en la aplicación de la modificación. El mayor cambio será las modificaciones a los términos contractuales de la deuda a tasa variable referenciada a la Libor y el instrumento asociado y la actualización correspondiente de la designación de cobertura. Sin embargo, la tasa de referencia modificada también puede afectar a otros sistemas, procesos, modelos de riesgo y valuación, además de tener implicaciones fiscales y contables.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor que se detalla en la información a), b), c), d), e), g), h) que totalizan \$ 8,269,898 (99% del total de deuda) y \$ 6,663,155 (98% del total de deuda) al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente. Para cubrir la variabilidad de los flujos de efectivo de estos préstamos la Entidad adquirió instrumentos financieros derivados correspondientes a swaps de tasas de interés, y aplica contabilidad de cobertura, considerando que términos clave (monto del principal, fechas de pago, fechas de revisión, tipo de moneda) coinciden con los de la deuda en la que paga un préstamo a tasa fija y recibe una tasa variable. Todos los swaps de tasa de interés son para cubrir el riesgo de los préstamos a tasa variable Libor. La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto notional de los swaps.

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a la nueva tasa de referencia, es posible que sea necesario aplicar ajustes de las diferencias de plazo y las diferencias de crédito a la nueva tasa de referencia para permitir que las dos tasas de referencia sean económicamente equivalentes en la transición.

#### **Alternativa aplicada**

RLH ha aplicado las siguientes alternativas que fueron introducidas por las modificaciones realizadas a la NIIF 9 *Instrumentos financieros* en enero de 2019:

- Al considerar el requisito de “altamente probable”, la Entidad ha asumido que la tasa de interés Libor en la que se basa la deuda cubierta de la Entidad no cambia como resultado de la reforma a la IBOR.
- Al evaluar si se espera que la cobertura sea altamente efectiva sobre una base prospectiva, la Entidad ha asumido que la tasa de interés Libor sobre la cual no se modifican los flujos de efectivo de la deuda cubierta y el swap de tasa de interés que la cubre no se verán modificados por la reforma a la Libor.
- RLH no ha reciclado la reserva de cobertura de flujo de efectivo relacionada con el periodo posterior a la entrada en vigor de las reformas.

Sin embargo, existe incertidumbre sobre cuándo y cómo puede ocurrir el reemplazo. Cuando se produzca el cambio en la partida cubierta o en el instrumento de cobertura la Entidad volverá a medir el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta o el valor razonable del swap de tasa de interés, respectivamente, con base en la nueva tasa alternativa de referencia. Las relaciones de cobertura pueden experimentar ineficacia de la cobertura si hay una diferencia del momento de la transición u otro desajuste entre la partida cubierta y la del instrumento de cobertura a la nueva tasa de referencia. La Entidad no espera que los montos acumulados en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifiquen inmediatamente a resultados debido a la transición a la nueva tasa alternativa de referencia.

##### **ii. Riesgo cambiario**

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

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

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano, y con respecto al peso mexicano en las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense y el euro. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dichas monedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los

ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros, son en dólares o denominados en dólares y en euros, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

Las principales operaciones en moneda extranjera de las entidades de moneda funcional peso, son como sigue:

|                                                  | <b>Año que terminó el</b><br><b>31 de diciembre de 2020</b> | <b>Año que terminó el</b><br><b>31 de diciembre de 2019</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                  | <b>Dólares</b>                                              | <b>Dólares</b>                                              |
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias | 9,448                                                       | 23,310                                                      |
| Ingresos por alimentos y bebidas                 | 483                                                         | 647                                                         |
| Ingresos por servicios de campo de golf          | 5,995                                                       | 12,901                                                      |
| Ingresos por venta de residencias                | 10,225                                                      | 6,089                                                       |
| Pagos a proveedores                              | (21,801)                                                    | (23,420)                                                    |
| Principal e intereses pagados sobre préstamos    | (843)                                                       | (1,735)                                                     |
| Neto                                             | <u>3,507</u>                                                | <u>17,792</u>                                               |

La moneda funcional de la Entidad es el peso, tiene algunas entidades con moneda funcional euro y dólar.

Si el tipo de cambio promedio (MXN-USD) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución de \$76,220 y \$39,848 al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, respectivamente. Asimismo, si el tipo de cambio promedio (MXN-EUR) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un incremento de €12,648 y €4,773 al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, respectivamente, derivado de las operaciones con moneda funcional peso.

### iii. Riesgo de precios

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

### iv. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

La Entidad analiza su exposición al riesgo de las tasas de interés en forma dinámica. Diversos escenarios son simulados, considerando refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamientos alternativos y la contratación de coberturas. Con base en dichos escenarios, la Entidad estima el impacto de un cambio en las tasas de interés sobre el resultado del año. En las simulaciones se asume la misma variabilidad en las tasas de interés para todos los préstamos, aunque estén denominados en diferentes monedas.

La Entidad administra su riesgo de cambios en los flujos de efectivo por préstamos con tasas de interés variables a través de la contratación de instrumentos financieros swaps de tasas de interés variable a fija. Estos instrumentos financieros derivados tienen el efecto económico de convertir los préstamos con tasas variables en préstamos con tasas fijas. El principal objetivo de la utilización de dichos instrumentos financieros es conocer con certeza los flujos de efectivo que la Entidad pagará para cumplir obligaciones contraídas.

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

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, sobre todo los préstamos bancarios excepto los de Bancomext, S.N.C. cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios.

### v. Riesgo de crédito

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

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

### vi. Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 se han



cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones con- sideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones con-tractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situa- ción financiera.

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

|                                       | Menos de          | Entre tres          | Entre un          | Entre dos           |                      |
|---------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
|                                       | tres meses        | meses y             | año y dos         | años y              | Total                |
| <u>Al 31 de diciembre de 2020</u>     |                   | un año              | años              | cinco años          |                      |
| Préstamos bancarios                   | \$ 21,689         | \$ 123,571          | \$ 369,024        | \$ 7,827,912        | \$ 8,342,196         |
| Proveedores                           | 245,159           |                     |                   |                     | 245,159              |
| Intereses sobre préstamos             | 63,567            | 194,290             | 253,355           | 1,353,098           | 1,864,310            |
| Partes relacionadas                   | 1,327             |                     | 138,622           |                     | 139,949              |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados |                   | 917,480             |                   |                     | 917,480              |
| Instrumentos financieros derivados    |                   |                     |                   | 437,280             | 437,280              |
| Arrendamientos                        | 908               | 28,981              | 28,607            | 37,496              | 95,992               |
|                                       | <u>\$ 332,650</u> | <u>\$ 1,264,322</u> | <u>\$ 789,608</u> | <u>\$ 9,655,786</u> | <u>\$ 12,042,366</u> |

|                                       | Menos de            | Entre tres        | Entre un          | Entre dos           |                      |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
|                                       | tres meses          | meses y           | año y dos         | años y              | Total                |
| <u>Al 31 de diciembre de 2019</u>     |                     | un año            | años              | cinco años          |                      |
| Préstamos bancarios                   | \$ 109,967          | \$ 245,722        | \$ 397,363        | \$ 6,027,474        | \$ 6,780,526         |
| Proveedores                           | 242,391             |                   |                   |                     | 242,391              |
| Intereses sobre préstamos             | 74,247              | 218,520           | 277,727           | 1,318,226           | 1,888,720            |
| Partes relacionadas                   | 221,679             |                   |                   |                     | 221,679              |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 724,518             |                   |                   |                     | 724,518              |
| Instrumentos financieros derivados    |                     |                   |                   | 219,263             | 219,263              |
| Arrendamiento                         | 565                 | 18,037            | 30,383            | 39,824              | 88,809               |
|                                       | <u>\$ 1,373,367</u> | <u>\$ 482,279</u> | <u>\$ 705,473</u> | <u>\$ 7,604,787</u> | <u>\$ 10,165,906</u> |

### Administración de capital

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

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

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

Durante 2020 y 2019 RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento finan- ciero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital al 31 de diciembre 2019 y 2018.

### Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2019 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de \$2,532,171 miles de pesos, de los cuales \$76.315 miles de pesos constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo, comparados con \$3,303,781 miles de pesos correspondientes a efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2018; la disminución en \$771,610 miles de pesos se debe principalmente a las inversiones en obra en proceso y adquisiciones de activo fijo por \$1,822,695 miles de pesos, así como, el pago del servicio de la deuda por \$661,133 miles de pesos, compensada principalmente por las disposiciones de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Madarina por \$515,915 miles de pesos, el aumento de capital social de la participación no controladora por \$493,725 miles de pesos, aumento de capital social y suscripción de acciones por \$142,497 miles de pesos, así como por, los anticipos de clientes recibidos por \$195,932 miles de pesos e intereses cobrados por \$70,029 miles de pesos.

**Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar tienen un incremento de \$194,339 miles de pesos respecto al 31 de diciembre de 2018, originado principalmente por el aumento en impuestos por recuperar y acreditable (IVA), en donde, \$136,371 miles de pesos se originan por las inversiones realizadas en la construcción del hotel One&Only Mandarin, así como, un ligero aumento en las cuentas por cobrar de clientes por \$16,065 miles de pesos.

**Partes relacionadas**

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto y largo plazo) integradas por el negocio de Fairmont Heritage Place Residences al 31 de diciembre de 2019 muestra una disminución con respecto al 31 de diciembre de 2018 de \$14,648 miles de pesos por los cobros realizados de acuerdo con el avance del negocio, así como, por la apreciación del peso con respecto al dólar.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 muestran un saldo de \$221,679 miles de pesos, correspondiente principalmente al pago del terreno del proyecto residencial de Mandarin.

**Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles**

Al 31 de diciembre de 2019 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de \$691,511 miles de pesos con respecto al 31 de diciembre de 2018, por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por \$1,822,526 miles de pesos; compensados parcialmente por el efecto negativo de conversión como resultado de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por \$700,487 miles de pesos, así como, por la depreciación y las bajas del periodo por \$430,699 miles de pesos.

El rubro de intangibles y otros activos muestra un aumento de \$23,655 miles de pesos, originados principalmente por la adopción de la NIIF 16 que entró en vigor el 1 de enero de 2019 reconociendo activos por derecho de uso por \$101,219 miles de pesos; compensado por el efecto de conversión y la amortización del periodo por \$77,564 miles de pesos.

El rubro de crédito mercantil muestra una disminución de \$54,096 miles de pesos debido al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso.

**Anticipos de clientes**

Al 31 de diciembre de 2019 el total de anticipos de clientes asciende a \$1,146,741 miles de pesos, se integra por \$624,766 miles de pesos de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y \$521,975 miles de pesos de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de \$195,932 miles de pesos respecto del 31 de diciembre de 2018, se debe principalmente al incremento en depósitos de promesa de compraventa de villas por \$114,436 miles de pesos y anticipos de clientes hoteleros en Rosewood Mayakoba por \$82,900 miles de pesos.

**Deuda bancaria total y neta**

Al 31 de diciembre de 2019 la deuda total del grupo asciende a \$6,780,526 miles de pesos mostrando una disminución de \$181,832 miles de pesos comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2018, dicha disminución se debe principalmente a: (i) al pago de capital de los préstamos bancarios por \$320,154 miles de pesos y (ii) la apreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (1.69% y 0.99% respectivamente); compensado parcialmente por las disposiciones de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Mandarin por \$515,915 miles de pesos.

La deuda neta al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$4,248,355 miles de pesos.

**Impuestos diferidos**

El pasivo por impuesto diferido neto muestra una disminución de \$176,486 miles de pesos debido la apreciación del peso disminuyendo los activos fijos en moneda extranjera.

**Instrumentos financieros derivados**

Al 31 de diciembre de 2019 los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios, y los cuales son presentados a su valor razonable, presentaron una disminución neta entre activos y pasivos debido a la baja de tasas de interés por un importe de \$234,143 miles de pesos y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales.

**Capital contable**

El decremento en el capital contable se debe principalmente a: (i) la pérdida neta del periodo por \$577,737 miles de pesos, (ii) \$225,284 miles de pesos como resultado neto del efecto de conversión, coberturas de flujo de efectivo y por la aplicación a resultados del plan de compensación, y (iii) la disminución de capital social de la participación no controladora por \$32,170 miles de pesos, compensado parcialmente por el aumento de capital social de la participación no controladora por \$493,725 miles de pesos y al aumento de capital social y suscripción de acciones por \$142,497 miles de pesos.

**Capital social**

El incremento en el capital contable se debe principalmente a: (i) el aumento de capital social y prima en suscripción de acciones por un importe de \$6,075,547 miles de pesos, compensado parcialmente por (ii) la pérdida acumulada al 31 de diciembre de 2018 por \$635,247 miles de pesos y (iii) \$195,912 miles de pesos como resultado neto del efecto de conversión y la parte no realizada del plan de compensación.

**Liquidez**

La liquidez representa nuestra capacidad de generar flujo de efectivo suficiente proveniente de nuestras operaciones para cumplir con nuestras obligaciones, así como nuestra capacidad para obtener financiamiento en términos adecuados. Por ello, la liquidez no puede considerarse en forma separada de nuestras fuentes de capital que consisten principalmente de recursos disponibles o recursos potenciales que pudieran ser utilizados para lograr nuestros objetivos. Actualmente, nuestras necesidades de liquidez surgen principalmente de las exigencias de inversiones de capital, capital de trabajo, pagos de deuda y dividendos. Para satisfacer nuestras necesidades de liquidez y de inversiones de capital, nos apoyamos principalmente en nuestras fuentes de recursos financieros, incluyendo el flujo de efectivo generado por nuestras operaciones.

Durante 2019 y 2018 la Emisora utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Emisora.

A la fecha no existen acuerdos que restrinjan la transferencia de recursos de las subsidiarias de la Emisora a la propia Emisora, salvo las ratios a cubrir para los excedentes de efectivo después del servicio de la deuda, mismos que a la fecha han sido cumplidos.

Consideramos que nuestro flujo operativo nos proveerá de liquidez suficiente para cumplir con nuestras necesidades operativas, capital de trabajo, obligaciones contractuales futuras y pago de dividendos.

La siguiente tabla refleja nuestras obligaciones contractuales sin descuento al 31 de diciembre de 2019 (cifras expresadas en miles de pesos):

|                                       | Menos de            | Entre tres        | Entre un          | Entre dos           |                      |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
|                                       | tres meses          | meses y           | año y dos         | años y              | Total                |
| Al 31 de diciembre de 2019            |                     | un año            | años              | cinco años          |                      |
| Préstamos bancarios                   | \$ 109,967          | \$ 245,722        | \$ 397,363        | \$ 6,027,474        | \$ 6,780,526         |
| Proveedores                           | 242,391             |                   |                   |                     | 242,391              |
| Intereses sobre préstamos             | 74,247              | 218,520           | 277,727           | 1,318,226           | 1,888,720            |
| Partes relacionadas                   | 221,679             |                   |                   |                     | 221,679              |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 724,518             |                   |                   |                     | 724,518              |
| Instrumentos financieros derivados    |                     |                   |                   | 219,263             | 219,263              |
| Arrendamiento                         | 565                 | 18,037            | 30,383            | 39,824              | 88,809               |
|                                       | <u>\$ 1,373,367</u> | <u>\$ 482,279</u> | <u>\$ 705,473</u> | <u>\$ 7,604,787</u> | <u>\$ 10,165,906</u> |

|                                       | Menos de            | Entre tres        | Entre un          | Entre dos           |                      |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
|                                       | tres meses          | meses y           | año y dos         | años y              | Total                |
| Al 31 de diciembre de 2018            |                     | un año            | años              | cinco años          |                      |
| Préstamos bancarios                   | \$ 120,157          | \$ 237,925        | \$ 486,778        | \$ 6,117,498        | \$ 6,962,358         |
| Proveedores                           | 264,569             |                   |                   |                     | 264,569              |
| Intereses sobre préstamos             | 76,765              | 345,279           | 434,961           | 2,009,465           | 2,866,470            |
| Partes relacionadas                   | 221,054             |                   |                   |                     | 221,054              |
| Instrumentos financieros derivados    |                     |                   |                   | 24,741              | 24,741               |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 645,508             | 4,738             | 40,767            |                     | 691,013              |
|                                       | <u>\$ 1,328,053</u> | <u>\$ 587,942</u> | <u>\$ 962,506</u> | <u>\$ 8,151,704</u> | <u>\$ 11,030,205</u> |

### Flujo de efectivo

Los flujos netos de efectivo por actividades de operación muestran un resultado positivo de \$539,416 miles de pesos luego de la eliminación de partidas que no generan flujo (non-cash) por 1,211.5 millones compensado por el efecto neto entre la disminución de cuentas por pagar, anticipos, inventarios y aumento de cuentas por cobrar y anticipos de clientes por \$1,211,539 miles de pesos.

El efecto negativo de \$1,752,666 miles de pesos en el flujo neto de efectivo de actividades de inversión se originan principalmente por la inversión en construcciones en proceso por \$1,531,245 miles de pesos y las adquisiciones de mobiliario y equipo por \$291,863 miles de pesos; compensado parcialmente, por intereses cobrados de \$70,029 miles de pesos.

Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento fueron positivos por \$382,519 miles de pesos atribuido principalmente a las disposiciones de deuda por \$515,915 miles de pesos para la construcción del Hotel One & Only Mandarin, así como, también al aumento de capital social de la participación no controladora por \$493,725 miles de pesos, y al aumento de capital social y suscripción de acciones por \$142,497 miles de pesos; compensado parcialmente por el pago de principal e intereses de préstamos bancarios por \$661,133 miles de pesos, la reducción de capital de la participación no controladora por \$32,170 miles de pesos y el efectivo restringido del Hotel Villa Magna por \$76,315 miles de pesos.

### Nivel de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2019 la deuda total del grupo asciende a \$6,780,526 miles de pesos mostrando una disminución de \$181,832 miles de pesos comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2018, dicha disminución se debe principalmente a: (i) al pago de capital de los préstamos bancarios por \$320,154 miles de pesos, y (ii) la depreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (1.69% y 0.99% respectivamente); compensado parcialmente por las disposiciones de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Mandarin por \$515.9

La deuda neta al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$4,248,355 miles de pesos.

#### **Dividendos**

Contamos con políticas en relación con el reparto de dividendos. A la fecha, la Emisora no ha distribuido dividendos a sus accionistas. Ver la sección "Estatutos sociales y otros convenios – Dividendos y distribuciones" para una descripción de nuestra política de dividendos.

#### **Instrumentos financieros derivados**

Al 31 de diciembre de 2019 la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (cifras expresadas en miles de pesos):

| Compañía                                          | Nocional<br>Pesos | Fecha de     |             | Tasa  |          | Valor razonable al         |                 |
|---------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------|----------|----------------------------|-----------------|
|                                                   |                   | Contratación | Vencimiento | Fija  | Variable | 31 de diciembre de<br>2019 | 2018            |
| Mayakoba Thai                                     | \$180,640         | 24-jul-18    | 09-may-27   | 3.02% | 1.90%    | (\$ 11,310)                | (\$ 4,120)      |
| Mayakoba Thai                                     | 120,426           | 24-jul-18    | 09-may-27   | 3.02% | 1.90%    | (7,676)                    | (2,919)         |
| Islas de Mayakoba                                 | 764,538           | 14-dic-18    | 15-jun-27   | 2.99% | 2.14%    | (56,206)                   | 5,887           |
| Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba          | 911,094           | 20-sep-16    | 20-mar-22   | 1.32% | 1.91%    | 6,341                      | 35,972          |
| Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba          | 155,826           | 20-dic-18    | 20-mar-25   | 3.14% | 1.91%    | (32,548)                   | (12,265)        |
| Inalmex                                           | 280,718           | 26-jun-18    | 24-nov-25   | 3.03% | 1.91%    | (27,213)                   | (8,874)         |
| Inalmex                                           | 631,616           | 1-mar-17     | 24-nov-23   | 2.32% | 1.91%    | (14,306)                   | 7,540           |
| Hotel Villa Magna                                 | 549,646           | 1-mar-18     | 1-mar-25    | 0.89% | 0.00%    | (13,425)                   |                 |
| Hotel Villa Magna                                 | 151,740           | 1-mar-19     | 1-mar-33    | 1.41% | 0.00%    | (24,341)                   |                 |
| Hotel Villa Magna                                 | 701,386           | 1-mar-19     | 1-mar-33    | 0.91% | 0.00%    | <u>(32,238)</u>            |                 |
| Instrumentos financieros (pasivos) activos - Neto |                   |              |             |       |          | <u>(\$ 212,922)</u>        | <u>\$21,221</u> |

Las ganancias y pérdidas de los contratos swaps de tasas de interés se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales como costo financiero hasta la liquidación del préstamo bancario.

#### **Revelación cualitativa y cuantitativa sobre el riesgo de mercado**

Estamos expuestos a riesgos de mercado que podrían surgir por riesgos cambiarios y de tasa de interés. Asimismo, estamos expuestos al riesgo crediticio de nuestras contrapartes y al riesgo de liquidez para cumplir con nuestras obligaciones financieras. Esta revelación corresponde a los créditos que estamos haciendo referencia en la sección de créditos relevantes. Buscamos minimizar los efectos adversos de los riesgos antes señalados mediante el empleo de las siguientes estrategias:

#### **Administración de riesgos de mercado**

##### **Riesgos de mercado**

##### **i. Riesgo cambiario**

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

Para las entidades con moneda funcional el peso, si el tipo de cambio promedio del dólar y el euro hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$35,075 miles de pesos y \$19,655 miles de pesos, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, respectivamente.

ii. Riesgo de precios

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

iii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para RLH surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a RLH al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a RLH al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, RLH ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios, excepto los relativos a los préstamos de los hoteles Andaz Mayakoba y One & Only Mandarin.

iv. Riesgo de crédito

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas. Si bien están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, la pérdida por deterioro identificada es inmaterial.

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

La Administración no espera que RLH incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer, S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S. A. (A+), Credit Suisse México, S. A. (AAA) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

v. Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento (cifras expresadas en miles de pesos):

|                                   | Entre tres<br>Menos de<br>tres meses | Entre un<br>meses y<br>un año | Entre dos<br>año y dos<br>años | años y<br>cinco años | Total        |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------|
| <u>Al 31 de diciembre de 2019</u> |                                      |                               |                                |                      |              |
| Préstamos bancarios               | \$ 109,967                           | \$ 245,722                    | \$ 397,363                     | \$ 6,027,474         | \$ 6,780,526 |
| Proveedores                       | 242,391                              |                               |                                |                      | 242,391      |
| Intereses sobre préstamos         | 74,247                               | 218,520                       | 277,727                        | 1,318,226            | 1,888,720    |
| Partes relacionadas               | 221,679                              |                               |                                |                      | 221,679      |
| Cuentas por pagar y gastos        |                                      |                               |                                |                      |              |

|                                    |                     |                   |                   |                     |                      |
|------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| acumulados                         | 724,518             |                   |                   | 724,518             |                      |
| Instrumentos financieros derivados |                     |                   |                   | 219,263             | 219,263              |
| Arrendamiento                      | 565                 | 18,037            | 30,383            | 39,824              | 88,809               |
|                                    | <u>\$ 1,373,367</u> | <u>\$ 482,279</u> | <u>\$ 705,473</u> | <u>\$ 7,604,787</u> | <u>\$ 10,165,906</u> |

|                                    | Menos de            | Entre tres        | Entre un          | Entre dos           |                      |
|------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| Al 31 de diciembre de 2018         | tres meses          | meses y           | año y dos         | años y              | Total                |
|                                    |                     | un año            | años              | cinco años          |                      |
| Préstamos bancarios                | \$ 120,157          | \$ 237,925        | \$ 486,778        | \$ 6,117,498        | \$ 6,962,358         |
| Proveedores                        | 264,569             |                   |                   |                     | 264,569              |
| Intereses sobre préstamos          | 76,765              | 345,279           | 434,961           | 2,009,465           | 2,866,470            |
| Partes relacionadas                | 221,054             |                   |                   |                     | 221,054              |
| Instrumentos financieros derivados |                     |                   |                   | 24,741              | 24,741               |
| Cuentas por pagar y gastos         |                     |                   |                   |                     |                      |
| acumulados                         | <u>645,508</u>      | <u>4,738</u>      | <u>40,767</u>     |                     | <u>691,013</u>       |
|                                    | <u>\$ 1,328,053</u> | <u>\$ 587,942</u> | <u>\$ 962,506</u> | <u>\$ 8,151,704</u> | <u>\$ 11,030,205</u> |

#### Administración de capital

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

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

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

Durante 2019 y 2018 RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

#### Obligaciones fuera de balance

No tenemos celebradas operaciones que no estén registradas en nuestro estado de situación financiera.

## Control Interno:

#### Control interno

##### Políticas de control interno

Contamos con políticas de control interno y procedimientos diseñados para proporcionar certidumbre razonable de que nuestras transacciones y otros aspectos de nuestras operaciones se llevan a cabo, son registradas y reportadas conforme a los lineamientos establecidos por nuestra administración con base en la NIIF, las cuales son aplicadas conforme a los lineamientos interpretativos de las mismas. Es facultad del Director General proponer al Comité de Auditoría los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad y personas morales que ésta controle. Por su parte, el Consejo de Administración aprueba los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna que la Sociedad implemente y ejecute.

Las políticas y procedimientos de control interno regulan las transacciones diarias y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable. La administración de la Emisora cuenta con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos y verificación de la correcta y válida presentación de la información financiera. Nuestras políticas de control interno se aplican en toda la administración; sin embargo, se enfocan principalmente en la administración de efectivo y valores, control y autorización de cuentas por cobrar, autorizaciones y control de gastos y revisión de ingresos diarios.

Las políticas y procedimientos de control que la administración mantiene se dividen en los siguientes tipos:

- a. Políticas y procedimientos de control preventivos: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para evitar errores o desviaciones en las operaciones diarias y se llevan a cabo antes de que se realicen o autoricen las transacciones respectivas.
- b. Políticas y procedimientos de control concurrentes: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para que los mismos se lleven a cabo continuamente y se revisen constantemente.

---

## Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

---

### Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

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

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

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de RLH y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

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

- a. Estimaciones

#### *Activos y pasivos por impuestos diferidos*

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

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

#### *Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso*

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

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

- b. Juicios significativos

#### *Impactos por Covid-19*

Cómo se indica en la Nota 2 al presentarse la crisis mundial COVID-19 durante el primer trimestre de 2020, las operaciones de la Entidad se vieron afectadas negativamente y fue la primera vez que la Entidad suspendió completamente sus operaciones por cualquier período de tiempo o se abrió al público en una capacidad limitada, así como ciertas medidas proactivas que la Administración tomó y que están descritas en dicha nota. Consecuente con estas medidas y constantes cambios en las circunstancias, la Administración ha tomado decisiones respecto a la selección de escenarios probables en sus planes de negocio para la asignación o disponibilidad de flujos de efectivo y cumplimiento de obligaciones financieras en los contratos bancarios, los cuales se basan en las expectativas futuras de ingresos por habitación disponible, ocupación hotelera y gastos operativos, estimando un escenario de crecimiento en los ingresos y ocupación para la recuperación hacia niveles cercanos a los de 2019.

Cómo toda estimación existe una constante incertidumbre en torno a la naturaleza cambiante de COVID-19 y su impacto en las operaciones de la Entidad; sin embargo, la Administración ha preparado estos escenarios probables y el mantenimiento de las medidas proactivas para asegurar la máxima flexibilidad financiera y mitigar el impacto operativo y financiero de COVID-19, con base en la información de expertos, información histórica y experiencia en la industria. Como resultado de la incertidumbre derivada de la naturaleza cambiante de COVID-19, la entidad no puede predecir sus resultados operativos futuros con total certeza.

---



## [427000-N] Administración

### Audidores externos de la administración:

---

#### Audidores externos

Los Estados Financieros Consolidados Auditados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 han sido auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C. Durante los periodos señalados en este párrafo, PricewaterhouseCoopers, S.C. no ha emitido opiniones modificadas o no favorables, es decir, opinión con salvedades, opiniones desfavorables (o adversas) o denegaciones (o abstenciones) de opinión acerca de los estados financieros de la Emisora.

Durante 2020 el despacho PricewaterhouseCoopers, S.C. no prestó a la Emisora servicios distintos a los de auditoría.

Los auditores fueron designados por decisión de nuestro Consejo de Administración con base en su experiencia y calidad de servicio.

---

### Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

---

#### Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

El saldo de las cuentas por cobrar a partes relacionadas corresponde principalmente a la compra de los derechos de cobro por EUA \$9,907 al 31 de diciembre de 2020-, los cuales se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 4.20% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos por recibir de la venta de las residencias de la Fase II del Proyecto Fairmont Residence Mayakoba. Asimismo, el rubro de cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto y largo plazo) al 31 de diciembre de 2020 muestra un decremento principalmente en el negocio de Fairmont Heritage Place Residences por \$30,715 miles de pesos respecto al 31 de diciembre de 2019, principalmente por los cobros realizados de acuerdo con el avance del negocio, así como, por la apreciación del peso con respecto al dólar y los cambios en el valor razonable de la cuenta por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo de cuentas por cobrar con partes relacionadas ascendió a \$272,734 y \$287,382 miles de peso, respectivamente, integrada principalmente por FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. Esto al igual que en el 2020, corresponde a la compra de los derechos de cobro por EUA \$12,012 y EUA \$12,857 (saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente).

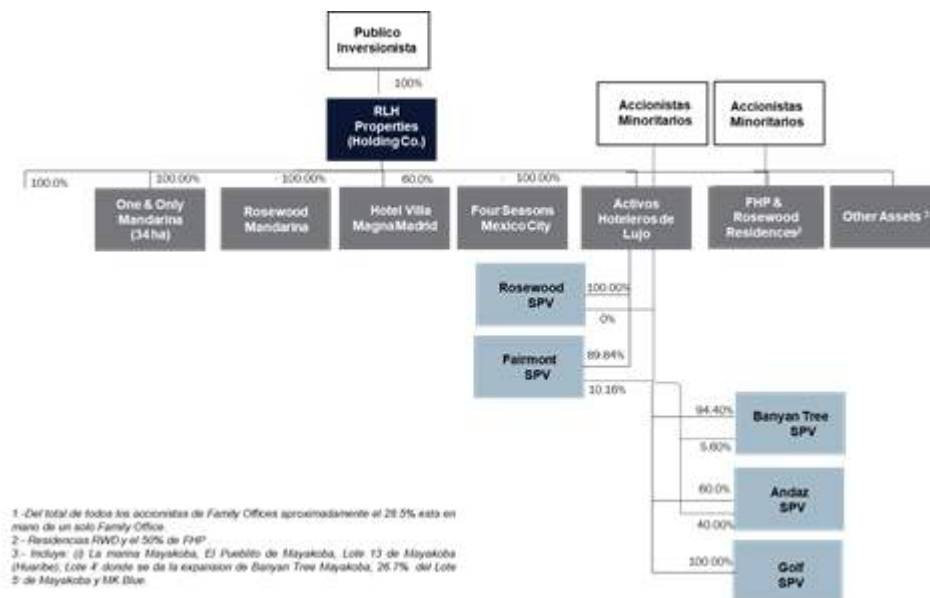
Al 31 de diciembre de 2020 las cuentas por pagar de \$139,949 miles de pesos que corresponden principalmente a una línea de crédito por un importe de \$138,622 miles de pesos, este crédito tiene como finalidad la financiación necesaria para llevar a cabo el proyecto de reforma y reposicionamiento del Hotel Villa Magna. Este contrato establece que, una vez finalizadas las disposiciones y a más tardar el 31 de enero de 2022, se deberá capitalizar el importe íntegro del crédito dispuesto en la subsidiaria antes mencionada.

Para el 31 de diciembre de 2019 y 2018 se tenía una cuenta por pagar a Nayarasa, S. de R.L. de C.V. por un importe de \$221,054 miles de pesos que Corresponde al pasivo por la compra del Terreno Villas Mandarin. Durante 2020, se hace del conocimiento del público que Nayarasa, S. de R.L. de C. V. deja de ser parte relacionada de RLH. Dicho esto, este importe se encuentra reconocido dentro de las cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 las operaciones celebradas con partes relacionadas por remuneraciones al personal clave por \$16,416 miles de pesos 2020, \$12,739 miles de pesos en 2019 y \$140,452 miles de pesos en 2018. Adicionalmente, durante el 2020, -2019 y 2018 se tuvieron otras operaciones con partes relacionadas como el Nuevo plan de compensación por \$10,899 miles de pesos, \$602,445 miles de pesos y \$1,122,975 miles de pesos, respectivamente. Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica por -\$18,496 miles de pesos en 2020, \$108,193 miles de pesos en 2019, \$103,709 miles de pesos en 2018, \$11,297 miles de pesos por concepto de ingresos por servicios administrativos en 2020, gastos por servicios administrativos en 2020 por \$9,807 miles de pesos, gastos en 2019 y 2018 de adquisiciones de terrenos y otras inversiones en el Desarrollo Mandarin por \$14,644 y \$1,259,446 miles de pesos, respectivamente. En el año 2020 se realizaron operaciones adicionales con partes relacionadas como ingresos por traspasos de activos fijos por \$6,743 miles de pesos, gastos por honorarios a personas físicas del comité por \$2,007 miles de pesos, gastos por servicios de tecnología por \$1,238 miles de pesos, gastos de viaje por \$1,050 miles de pesos, reembolso de gastos por \$1,045 miles de pesos y otros ingresos por \$205 miles de pesos. Durante el año 2019 se realizó un préstamo a accionistas el cual fue pagado durante el mismo año, este préstamo generó unos ingresos por intereses de \$18,291 miles de pesos. Adicionalmente, para el 31

de diciembre de 2018, se realizaron anticipo de comisiones por \$71,503 miles de pesos. Las operaciones fueron realizadas a valores de mercado y en cumplimiento de la legislación fiscal y mercantil vigente

La Emisora no ha realizado otras operaciones con empresas respecto de las cuales detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto o con accionistas que detenten el 10% o más de su capital social.



## Información adicional administradores y accionistas:

### Administradores y accionistas

A continuación, se presenta una gráfica con la estructura corporativa actual de la Emisora, describiendo la tenencia accionaria de sus accionistas con cifras redondeadas:

#### Director General

Con fecha 10 de noviembre de 2016, el Consejo de Administración de RLH designó a Francisco Borja Escalada Jiménez como Director General de la Emisora. Ver la sección "Estatutos sociales y otros convenios" para una descripción de las facultades del Director General de la Emisora.

#### Administradores

Nuestro Consejo de Administración es responsable de la administración de nuestro negocio, incluyendo la determinación de nuestras principales políticas. Los miembros del Consejo de Administración son electos, por nuestros accionistas en su asamblea general ordinaria anual y se integrará por un número mínimo de 5 consejeros y un número máximo de 21 consejeros, de los cuales cuando menos el 25% deberán ser independientes. Los consejeros serán elegidos por un período que concluirá cuando se reúna una nueva asamblea general ordinaria que acuerde sobre los nuevos nombramientos y que deberá celebrarse a más tardar el 30 de abril del año siguiente a su nombramiento. Ver la sección "Estatutos sociales y otros convenios" para una descripción detallada de la designación, facultades y características del Consejo de Administración de la Emisora.

Hasta donde es de nuestro conocimiento, no existen acuerdos de voto respecto al control, influencia significativa o poder de mando (según dichos conceptos se definen en la LMV) en RLH Properties. De igual forma la sociedad emisora no es controlada directa o indirectamente por otra empresa, por un gobierno extranjero o por cualquier otra persona física o moral. Asimismo, ninguno de nuestros consejeros y directivos es dueño directamente es decir, no tienen una tenencia individual mayor del 1% y menor al 10%, de las acciones representativas de nuestro capital social, en el entendido que, indirectamente, el Equipo de Gestión de la Emisora participa, en un 27.1% del capital social de la Emisora. De igual forma, salvo por Andrés Chico Hernández y Felipe Chico Hernández que son hermanos, no existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el 4° grado o civil de nuestros consejeros o directivos.

Salvo por lo dispuesto más adelante, no existen conflictos de interés potenciales importantes entre los deberes de los miembros de nuestro Consejo de Administración y sus intereses privados.

#### *Consejo de administración*

##### **- Andrés Chico Hernández**

-  
Actualmente es director en Rodina, el cual es un *Family Office fundado* en el 2016 y enfocado en inversiones principalmente en México y Estados Unidos. Es cofundador y presidente en Tortuga Resorts. Estudió la licenciatura de finanzas en la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en administración de negocios (MBA) por la Universidad de Northwestern.

##### **Felipe Chico Hernández**

Actualmente es director en Rodina, el cual es un *Family Office fundado* en el 2016 y enfocado en inversiones principalmente en México y Estados Unidos. Es cofundador en Tortuga Resorts. Estudió la licenciatura de finanzas en la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en administración de negocios (MBA) por la Universidad de Stanford.

##### **Francisco Borja Escalada Jiménez**

En la actualidad el Sr. Escalada es Director General de RLH. Hasta julio del 2015 fue Director General de Vector Cuatro, firma fundada por él mismo en el año 2007, que actualmente tiene cerca de 130 trabajadores, oficinas en 9 países y opera en 26 y que en julio de 2014 vendió al grupo cotizado italiano Falck Renewables. Desde su posición en Vector Cuatro lideraba la estrategia de la firma, siendo el máximo responsable de las operaciones de la firma, su organización, expansión internacional y desarrollo de negocio. Como socio fundador, desde Vector Cuatro ha asesorado en múltiples operaciones a los principales fondos de inversión mundiales en diversos países para la inversión en instalaciones en energía, cubriendo desde el análisis de las operaciones hasta la negociación de los contratos de compraventa de acciones, financiamiento, construcción "llave en mano" y operación y mantenimiento. Su experiencia en estructuración, financiamiento, construcción y gestión de activos le ha llevado a asesorar en la inversión de más de EUA \$3,000 millones en todo el mundo. Anteriormente desarrolló su carrera profesional en Arthur Andersen (ahora Deloitte) en la práctica de Mercado de Capitales, participando en la auditoría, proyectos de consultoría y asesoría en transacciones de los principales grupos financieros, fondos de inversión y órganos reguladores españoles para lo que contaba con un equipo de más de 40 profesionales. Asimismo, ha creado diversas compañías en múltiples sectores, como la hostelería -donde participó en una compañía que posteriormente vendió y que llegó a tener más de 250 trabajadores discontinuos- o el alojamiento, pasando por el desarrollo (arrendamiento de tierras, tramitación de licencias, diseño de proyectos, entre otros) de proyectos renovables.

##### **Leonardo Franco Villa Reynolds**

Leonardo se ha dedicado buena parte de su vida al manejo de activos de terceros, desde fondos de inversión en Santander, hasta el diseño y la estrategia de inversión en Afore XXI Banorte. Ingresó a la Afore XXI Banorte en agosto de 2016, después de una larga carrera en diferentes posiciones en Santander.

En Afore XXI Banorte, tiene a su cargo el área de portafolio management, con un equipo de 8 personas, dividido en dos: 3 portafolio managers por activo (Renta Fija, Renta Variable y Crédito) y la segunda es el área cuantitativa que se dedica al diseño de portafolio, generar optimización de los modelos de eficientización (correlaciones, tasas de reemplazo), monitoreo de riesgos de los portafolios.

En Santander, empezó en crédito para PYMES en Chile y entró en programas de intercambio, donde estuvo en España, en Londres y en México, lugar donde radica desde el 2006. Es mexicano por naturalización.

##### **Rafael Trejo Rivera**

Actualmente se desempeña como Head of Alternatives Investments & Fundamental Analysis en Afore XXI Banorte, donde gestiona US \$8 billones a través de 120 diferentes fondos y vehículos con inversiones directas y coinversiones. Fue director de riesgo crediticio en Banamex durante 11 años donde era responsable de la gestión de un portafolio de US \$7 billones conformado por bonos corporativos, certificados bursátiles estructurados y certificados bursátiles respaldados por activos inmobiliarios. Estudió la licenciatura de administración enfocado a finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México, cuenta con una maestría en finanzas aplicadas por la Universidad de Melbourne y una maestría en riesgos por la Universidad Panamericana.

##### **Rubén Omar Rincón Espinoza**

Actualmente se desempeña como vicepresidente de negocios en Nacer Global como Vicepresidente de Negocios desde hace 2 años, fue director de inversiones en PENSIONISSTE fue responsable de US \$10 billones de activos de un fondo de pensiones, diseñando e implementando estrategias de inversión en monedas, mercado de dinero, mercado de capitales e inversiones alternativas. Estudio la licenciatura en finanzas en Tecnológico de Monterrey.

**Diego Laresgoiti Matute**

Diego Laresgoiti se desempeña como parte del equipo de administración de la Emisora. Tiene más de 11 años de experiencia de trabajo en el sector financiero. Se unió a RLH como analista en agosto de 2008 hasta ser promovido como Managing director en 2015. Diego Laresgoiti es responsable de analizar las propuestas de inversión de capital privado incluyendo valuación, análisis de mercado y estrategias de diversificación, así como el monitoreo y el reporte del desempeño de las inversiones de la Compañía. Antes de unirse a RLH, trabajó como asociado en el área de Análisis de Capitales de Santander, donde cubrió los sectores de conglomerados y energía, habiendo recibido el primer lugar del ranking de "Institutional Investor". También trabajó dos años en el área de Análisis de Capitales de Citigroup analizando los constructores de vivienda y las compañías de infraestructura de México y Brasil. Es un candidato II CFA (Analista Financiero Certificado - Chartered Financial Analyst) y recibió su título en Ingeniería Industrial de la Universidad Iberoamericana.

-

**José Manuel Canal Hernando**

Trabajó durante cuarenta años en Ruiz Urquiza y Cía. (Arthur Andersen) en donde además de haberse desempeñado como director de México durante veinte años, tuvo distintas responsabilidades en Centroamérica y la Región Andina, presidió varios comités y formó parte del consejo mundial de la firma.

A partir del año 2000, ha desempeñado diversas responsabilidades como comisario, consejero independiente y ha presidido diversos comités de auditoría en empresas registradas, tanto en México como en Estados Unidos.

En el año 2002 funda el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF) y se desempeña como su primer presidente.

Actualmente es consejero y presidente del comité de auditoría de KUO, Be Grand y del comité de riesgos de Gentera. Es consejero de Estafeta y asesor del comité de auditoría de Grupo Aeroportuario del Sureste. Es comisario del Grupo Financiero Bancomer y subsidiarias, de Bank of America y de otras entidades del sector financiero.

**Thomas S. Heather**

Actualmente es consejero senior en Creel. fue socio en Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C. desde 1982 hasta el 2021. Cuenta con más de 40 años de experiencia en las áreas de banca y finanzas, fusiones y adquisiciones, reestructuras y concursos mercantiles, cumplimiento, anticorrupción e investigaciones, arbitraje y mediación.

Es miembro del comité jurídico del Consejo Coordinador Empresarial, árbitro de la Corte Internacional de Arbitraje de la Cámara Internacional de Comercio con sede en París y árbitro ante la London Court of International Arbitration.

Ha formado parte del consejo de administración de varias empresas líderes multinacionales, incluyendo Scotiabank, Grupo Modelo y Grupo Bimbo y ha actuado como delegado en la UNCITRAL (Naciones Unidas).

Actualmente es consejero independiente y miembro del comité de auditoría y del comité de gobierno corporativo de Grupo Financiero Banorte y subsidiarias, Gruma y Afore Siglo XXI, así como secretario de los comités de auditoría y gobierno corporativo de Televisa y forma parte del consejo consultivo del programa de instituciones financieras internacionales de Harvard.

**Gordon Fredeick Viberg Macewan**

Se desempeñó como presidente y director general de Hoteles Presidente InterContinental en México por 20 años. De 1979 a 1984, fue director general de Hoteles Calinda (Choice Hotels Mexico) y de 1984 a 1987, fue vicepresidente de desarrollo internacional de Choice Hotels, donde desarrolló 117 hoteles en cuatro continentes.

De 2007 a 2015 fue socio/propietario de World Wide Hospitality Consulting, LLC.

Es consultor independiente en varios proyectos y desarrollos inmobiliarios en México. Ha sido miembro de varios consejos, incluyendo Hoteles Presidente, la Universidad de Las Américas, Conrad Hilton School of Hotel/Restaurant Management en Houston, Universidad Iberoamericana, Consejo de Promoción Turística Mexicana (CPTM), Periódico Reforma, Hospital ABC, la Asociación Nacional de Cadena de Hoteles (ANCH) y el Consejo Nacional Empresarial Turístico (CNET).

La dirección de nuestros consejeros es Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México.

### Facultades del Consejo de Administración

Nuestros estatutos establecen que las sesiones de nuestro consejo de administración serán válidamente convocadas y celebradas si la mayoría de los miembros se encuentran presentes. Los acuerdos adoptados en dichas sesiones serán válidos si se aprueban por una mayoría de los miembros del consejo de administración presentes en la sesión de que se trate, sin conflicto de intereses respecto de los asuntos que se traten. El presidente del Consejo de Administración tiene voto de calidad en caso de empate. La Emisora no cuenta con un código de conducta aplicable a su Consejo de Administración y principales funcionarios.

Para una descripción de las facultades del Consejo de Administración, ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios”.

### Contraprestaciones

La compensación a nuestros consejeros y miembros de los Comités se determina por los accionistas.

Mediante asamblea general anual ordinaria de accionistas de fecha 17 de marzo de 2021 se acordó que tanto los miembros independientes del Consejo de Administración de la Emisora, como el Secretario de dicho Consejo, recibieran una contraprestación anual de EUA\$20,000 (veinte mil dólares 00/100, Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional, libres de impuestos, considerando 5 sesiones al año y de EUA\$2,000 (dos mil dólares 00/100, Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional, libres de impuestos, por cada sesión adicional a la que asistan.

Asimismo, en la misma asamblea se resolvió que los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias recibirán una contraprestación anual de EUA\$10,000.00 (diez mil dólares 00/100, Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional, libres de impuestos, considerando 5 sesiones al año y de EUA\$1,500.00 (mil quinientos dólares 00/100, Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional, libres de impuestos, por cada sesión adicional a la que asistan; y que la remuneración pagadera a los miembros independientes que integren el Comité de Nominaciones y Compensaciones y demás Comités de la Sociedad y al Secretario sea la cantidad de EUA\$2,000 (dos mil dólares 00/100, Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional, libres de impuestos, por cada sesión a la que asistan.

Durante 2020, los consejeros recibieron una contraprestación que ascendió a \$6.1 millones de pesos.

#### i. Composición por sexo de funcionarios

Al 31 de diciembre del 2020, el total de funcionarios relevantes de la Emisora se compone de la siguiente manera:

|         | Principales funcionarios | Representación en % |
|---------|--------------------------|---------------------|
| Hombres | 10                       | 71.43 %             |
| Mujeres | 4                        | 28.57%              |
| Total   | 14                       | 100%                |

#### ii. Consejo de Administración

Al 31 de diciembre del 2020, el Consejo de la Emisora se compone de la siguiente manera.

|         | Consejeros (Propietarios y Suplentes) | Representación en % |
|---------|---------------------------------------|---------------------|
| Hombres | 10                                    | 100%                |
| Mujeres | 0                                     | 0%                  |
| Total   | 10                                    | 100%                |

#### Políticas de Inclusión Laboral

Por el momento, no se cuenta con una política escrita respecto a la inclusión de género. Sin embargo, en la cultura de contratación y organizacional de RLH y sus subsidiarias, se enfatiza como indebida cualquier distinción de género que se pretenda hacer prevalecer sobre las aptitudes y capacidades de los individuos.

### Comités del Consejo de Administración

La Sociedad, con apego a lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y demás ordenamientos aplicables, cuenta con órganos intermedios de Administración, a los cuales se les denomina comités y que funcionarán invariablemente como órganos colegiados. Nuestro Consejo de Administración se auxilia por (i) el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, cuya designación de sus miembros compete al Consejo de Administración, (ii) así como por el Comité Ejecutivo, formado por un mínimo de tres y un máximo de cuatro miembros que serán nombrados y removidos por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad

#### **Comité de Auditoría y Prácticas Societarias**

Contamos con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias integrados por 3 miembros independientes.

Mediante asamblea general anual ordinaria de accionistas de fecha 30 de abril de 2020, la Sociedad aprobó la renuncia de los señores Alejandro Hernández Delgado y Jorge Santiago Landa a sus cargos como miembros independientes del Consejo de Administración y como presidente y miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, respectivamente. Asimismo, la Sociedad resolvió designar a los señores José Manuel Canal Hernando y Thomas S. Heather como miembros independientes del Consejo de Administración, así como presidente y miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, respectivamente. Actualmente, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se conforma por los señores José Manuel Canal Hernando, Gordon Viberg y Thomas S. Heather.

Las principales funciones del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son:

#### **A) En materia de prácticas societarias:**

- i. Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la LMV.
- ii. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la LMV o disposiciones de carácter general se requiera.
- iii. Convocar a asambleas de accionistas y hacer que se inserten en la orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes sin que puedan incluirse asuntos bajo el rubro de generales o equivalentes.
- iv. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, incisos d) y e) de la LMV respecto de las principales políticas y criterios contables y de información, así como el informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiera intervenido en ejercicio de sus facultades conforme a estos estatutos sociales y a la LMV.
- v. Las demás establecidas por la LMV o que estén previstas por estos estatutos sociales.

Asimismo, en el informe anual a que se refiere el Artículo 43 de la LMV, se deberá incluir por el presidente del comité en el mismo, en materia de prácticas societarias, lo siguiente:

- i. Realizar las observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes;
- ii. Revisar las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas;
- iii. Proponer los paquetes de emolumentos, compensaciones o remuneraciones integrales del Director General y demás directivos relevantes de la Emisora, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 28, fracción III, inciso d) de la LMV;
- iv. Analizar y opinar sobre las dispensas a otorgarse por el Consejo de Administración para que un consejero, directivo relevante o persona con poder de mando en términos de la LMV, aproveche

oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros, en términos de lo establecido en el Artículo 28, fracción III, inciso f) de la LMV.

B) En materia de auditoría:

- i. Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la LMV.
- ii. Evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo. Para tal efecto, el comité podrá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.
- iii. Discutir los estados financieros de la Emisora con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Consejo de Administración su aprobación.
- iv. Informar al Consejo de Administración la situación que guarda el sistema de control y auditoría internos de la Emisora o de las personas morales que ésta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
- v. Elaborar la opinión a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, inciso c) de la LMV respecto del contenido del informe presentado por el Director General y someterla a consideración del Consejo de Administración para su posterior presentación a la asamblea de accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo. Dicha opinión deberá señalar, por lo menos:
  - (i) Si las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Emisora son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma.
  - (ii) Si dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General.
  - (iii) Si como consecuencia de los numerales (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Emisora.
- vi. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, incisos d) y e) de la LMV.
- vii. Vigilar que las operaciones a que hacen referencia los Artículos 28, fracción III y 47 de la citada Ley, se lleven a cabo ajustándose a lo previsto en dichos preceptos, así como a las políticas derivadas de los mismos.
- viii. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando así lo requieran las disposiciones de carácter general emitidas para el efecto.
- ix. Requerir a los directivos relevantes y demás empleados de la Emisora o de las personas morales que ésta controle, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

- x. Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle, para lo cual deberá realizar un análisis de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
- xi. Recibir observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
- xii. Solicitar reuniones periódicas con los directivos relevantes, así como la entrega de cualquier tipo de información relacionada con el control interno y auditoría interna de la Emisora o personas morales que ésta controle.
- xiii. Informar al Consejo de Administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.
- xiv. Convocar a asambleas de accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.
- xv. Vigilar que el Director General de cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración de la Emisora, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.
- xvi. Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.
- xvii. Las demás que establezcan estos estatutos sociales y la LMV.

Asimismo, en el informe anual a que se refiere el Artículo 43 de la LMV, se deberá incluir por el presidente del comité en el mismo, en materia de auditoría, lo siguiente:

- i. El estado que guarda el sistema de control y auditoría internos de la Emisora y personas morales que ésta controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe;
- ii. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle;
- iii. La evaluación del desempeño de la persona moral que otorgue los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta y su status de independiente;



- iv. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes;
- v. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros de la Emisora y de las personas morales que ésta controle;
- vi. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo respectivo que cubra el informe anual;
- vii. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración, y
- viii. El seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias puede reunirse en cualquier momento. A fin de que las sesiones de este comité se celebren válidamente, se requerirá de la asistencia de por lo menos la mayoría de sus miembros, y sus decisiones serán válidas cuando sean adoptadas por al menos la mayoría de sus miembros.

#### **Comité Ejecutivo**

La Sociedad cuenta con un Comité Ejecutivo, que se encuentra conformado por los señores Francisco Borja Escalada Jiménez (presidente), Andrés Chico Hernández (Miembro) y Felipe Chico Hernández (Miembro). Ver la sección "Estatutos sociales y otros convenios – Comité Ejecutivo" para una descripción de las facultades del Comité Ejecutivo.

El Comité Ejecutivo de la Sociedad se incorporó a la estructura organizacional de RLH mediante modificación a los estatutos sociales aprobada en asamblea de accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2016. Posteriormente, mediante asamblea de accionistas celebrada el 25 de julio de 2019, entre otros aspectos, se aprobó la modificación de los estatutos sociales de RLH para eliminar al Comité Ejecutivo de su estructura administrativa. Mediante asamblea de accionistas de fecha 11 de diciembre de 2019, la Sociedad consideró que, en el contexto de la Venta de Participación Accionaria Actur, el re-establecimiento del Comité Ejecutivo abonaría a tener mejores prácticas corporativas en RLH, por lo que se aprobó el re-establecimiento del Comité Ejecutivo con las mismas facultades con las que originalmente fue creado.

Del mismo modo, el Comité Ejecutivo estará formado por un mínimo de tres y un máximo de cuatro miembros que serán nombrados y removidos por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad. El presidente del Comité Ejecutivo no contará con voto de calidad y las decisiones del mismo se tomarán por unanimidad en caso de estar formado por tres miembros y por un mínimo de tres votos a favor, en caso de estar formado por cuatro miembros.

En virtud de lo anterior, a partir del 11 de diciembre de 2019, el Comité Ejecutivo se encuentra conformado por los señores Francisco Borja Escalada Jiménez (presidente), Andrés Chico Hernández (miembro) y Felipe Chico Hernández (miembro). Los miembros del Comité Ejecutivo serán ratificados anualmente mediante asamblea general anual ordinaria de accionistas.

#### **Comité de Nominaciones y Compensaciones**

La Sociedad tendrá un Comité de Nominaciones y Compensaciones que se integrará por un número impar de miembros, que no podrá ser menor de 3 (tres). La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones deberán ser independientes. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones podrán o no ser miembros del Consejo de Administración. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en su cargo un año y continuarán en sus funciones, aun cuando hubiere concluido el plazo anterior o por renuncia al cargo, a falta de ratificación de su designación, hasta que el sustituto sea designado y tome posesión de su cargo. El presidente y el secretario de este Comité serán designados por mayoría de votos de sus miembros y el presidente no tendrá voto de calidad en caso de empate. El secretario de dicho Comité podrá no ser miembro de este.

Actualmente, el Comité de Nominaciones y Compensaciones se conforma por los señores José Manuel Canal Hernando, Gordon Viberg y Thomas S. Heather.

El Comité de Nominaciones y Compensaciones tendrá las facultades y atribuciones que le asigne el Consejo de Administración, las cuales podrán comprender:

1. Presentar a la consideración de Consejo de Administración los nombres de los individuos que, a su juicio, previa entrevista que el Comité les haga, deba ocupar los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias;

2. Sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 43, fracción I, inciso (c) de la Ley del Mercado de Valores, proponer a la asamblea de accionistas o al Consejo de Administración, según sea el caso, las remuneraciones que corresponderán tanto a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y sus subsidiarias, del Comité Ejecutivo, así como a los funcionarios que ocupen los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias.
3. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración de la asamblea de accionistas de la Sociedad, la remoción de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad;
4. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración del Consejo de Administración de la Sociedad, la remoción de los miembros del Comité Ejecutivo y del Director General de la Sociedad y sus subsidiarias;
5. Realizar consultas que, en su caso, deban hacerse a terceros expertos en las líneas de negocios de la Sociedad, a fin de adoptar cualesquier decisiones que sean requeridas;
6. Presentar al Consejo de Administración de manera periódica un reporte respecto de sus actividades, cuando el Consejo lo solicite o cuando, a su juicio, ameriten hacerse del conocimiento del Consejo;
7. Presentar al Consejo de Administración cualesquiera planes de compensación a largo plazo a implementar por la Sociedad con sus empleados o los de sus subsidiarias; y
8. Presentar a la consideración de Consejo de Administración el establecimiento de fideicomisos con el fin de establecer fondos de pensiones, jubilaciones o primas de antigüedad del personal de la Sociedad, de opciones de compra de acciones para empleados, así como cualquier otro fondo con fines semejantes a los anteriores.

#### **Comité de Riesgos Estratégicos**

La Sociedad cuenta con un Comité de Riesgos Estratégicos, el cual se encuentra conformado por los señores Thomas S. Heather (presidente), José Manuel Canal Hernando (Miembro), Francisco Borja Escalada Jiménez (Miembro) y Andrés Chico Hernández (Miembro).

#### **Comité de Planeación Financiera**

La Sociedad también cuenta con un Comité de Planeación Financiera, el cual se encuentra conformado por los señores Francisco Borja Escalada Jiménez (presidente), Andrés Chico Hernández (Miembro), Felipe Chico Hernández (Miembro) Rafael Trejo Rivera (Miembro) y Rubén Omar Rincón Espinoza (Miembro).

#### **Compensaciones**

##### *Compensación Anual, Plan de Incentivos de Largo Plazo y Terminación*

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de la Entidad (los Beneficiarios), (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de la Entidad a los mejores estándares de la industria, en la Asamblea General de Accionistas del 2 de marzo de 2018 se aprobó la completa internalización y modificación del plan de compensación vigente por un nuevo plan de compensación (el nuevo plan de compensación). Los Beneficiarios del nuevo plan de compensación son ciertos funcionarios clave de la Emisora y tres compañías asesoras de servicios, a quienes se les pagará en acciones y en efectivo (los derechos de cobro).

Para llevar a cabo dicho proceso, la Emisora contrató a Duff & Phelps, firma internacional líder en valoración independiente en este tipo de contratos, como firma experta para asesorar al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y al Consejo de Administración para el análisis de: (a) el proceso de internalización del equipo de administración, (b) la determinación del valor de los contratos de compensación que se utilizaría de base para implementar el Nuevo plan de compensación, y (c) para determinar el valor razonable de la Emisora en este contexto. Como resultado de dicho trabajo, con fecha 13 de diciembre de 2017, Duff & Phelps emitió un *fairness opinion* expresando que la transacción propuesta es, en su opinión, justa desde el punto de vista financiero para los accionistas de la Emisora.

En ese sentido, la Sociedad propuso a los Beneficiarios la sustitución del Plan de Compensación Vigente por el Nuevo Plan de Compensación, el cual, prevee que la Sociedad acepte a los Beneficiarios como socios de RLH, esto mediante la posible suscripción y pago del aumento de capital

que la misma asamblea del 02 de marzo estaba por resolver, por compensación de parte de la cuenta por cobrar de cada uno de los Beneficiarios tiene frente a la Sociedad que surge como consecuencia de la sustitución del Plan de Compensación Vigente por el Nuevo Plan de Compensación, en el entendido que la obligación de pago del aumento a cargo de cada uno de los Beneficiarios, quedó extinta por compensación de la obligación de pago de las contraprestaciones.

Como resultado, la Emisora acordó como parte del nuevo plan de compensación: (i) la entrega a los Beneficiarios de 67,770,149 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas del capital social de la Emisora, emitidas a un precio de \$18.30 pesos por acción (\$9 pesos correspondientes al capital social y \$9.30 pesos a la prima en suscripción de acciones) equivalente a \$1,240,194, (ii) el pago derivado del efecto impositivo que generará para los Beneficiarios el nuevo plan de compensación por la cantidad de \$210,229 (\$76,862 correspondientes a impuestos retenidos), y (iii) ciertos pagos aplazados en efectivo por un importe de \$267,753 de derechos de cobro.

El importe total del nuevo plan de compensación ascendió a \$1,718,176, de los cuales \$1,122,975 se aplica-ron a los resultados al 31 de diciembre de 2018 y \$1,317,056 al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

El nuevo plan de compensación incluye la obligación a cargo de los Beneficiarios de continuar prestando servicios a, o trabajando para, la Emisora a efectos de retener a los Beneficiarios por lo menos hasta el 31 de diciembre de 2021. En garantía, los Beneficiarios depositarán el 60% de sus acciones recibidas en dos fideicomisos y se ha acordado la pérdida de parte de los derechos de cobro en caso de no cumplir.

En caso de que alguno de los Beneficiarios dejara de prestar sus servicios a la Emisora, las acciones otor-gadas serían repartidas entre el grupo de beneficiarios que continúen prestando sus servicios, y en última instancia, la Emisora podría recomprar las acciones si no estuvieren los Beneficiarios en las fechas de devengo.

Las 40,662,089 acciones materia del nuevo plan de compensación, depositadas en los fideicomisos, serán liberadas a favor de los Beneficiarios en las fechas y proporciones que se señalan a continuación:

- El 31 de diciembre de 2018 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas,
- El 31 de diciembre de 2019 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas,
- El 31 de diciembre de 2020 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas, y
- El 31 de diciembre de 2021 se liberará el 30% restante del total de las acciones recibidas.

Los Beneficiarios del nuevo plan de compensación tienen derecho a recibir dividendos sobre el 100% de sus acciones y, en el caso de las acciones aportadas a los fideicomisos, los dividendos recibidos serán cobrados por el Fiduciario, quien los liquidará inmediatamente a los fideicomisarios en proporción a las acciones aportadas. Los fideicomisos se encuentran consolidados con las acciones pendientes de liberar.

Los derechos de cobro serán abonados a los Beneficiarios según el calendario determinado.

A continuación, se muestra una conciliación de los importes correspondientes al plan de compensación:

| Acciones  |      |              |              |      |    |             | Efectivo | Total     |
|-----------|------|--------------|--------------|------|----|-------------|----------|-----------|
| Plan      | de   | compensación |              |      |    |             | \$       | 1,240,194 |
|           |      |              |              |      |    | 401,120     |          |           |
|           |      |              |              |      |    | 1,641,314   |          |           |
| Impuestos |      | retenidos    |              |      |    |             |          | 76,862    |
|           |      |              |              |      |    | 76,862      |          |           |
| Total     | plan | de           | compensación |      |    |             |          | 1,317,056 |
|           |      |              |              |      |    | 401,120     |          |           |
|           |      |              |              |      |    | 1,718,176   |          |           |
| Aplicado  | a    | resultados   | en           | 2018 |    |             |          | (829,916) |
|           |      |              |              |      |    | (293,059)   |          |           |
|           |      |              |              |      |    | (1,122,975) |          |           |
| Saldo     | por  | devengar     | al           | 31   | de | diciembre   | de 2018  | 487,140   |
|           |      |              |              |      |    | 108,061     |          |           |
|           |      |              |              |      |    | 595,201     |          |           |
| Efecto    |      | de           |              |      |    | revaluación |          |           |
|           |      |              |              |      |    | 9,054       |          |           |
|           |      |              |              |      |    | 9,054       |          |           |
| Aplicado  | a    | resultados   | en           | 2019 |    |             |          | (487,140) |
|           |      |              |              |      |    | (115,305)   |          |           |
|           |      |              |              |      |    | (602,445)   |          |           |

Como se menciona anteriormente, este plan fue modificado y con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 ya no tiene beneficiarios.

*Fideicomiso de Asesores:*

- En caso de que un Fideicomisario A1 incumpla el programa de permanencia, las acciones que pierda éste y su correspondiente Fideicomisario A2, se distribuyen entre los miembros del Comité Ejecutivo, salvo aquel que controle al fideicomisario en incumplimiento. Si un Fideicomisarios B incumple su programa de permanencia con Vouching, S.L, dicha sociedad recibirá las acciones que éste pierda y, si un Miembro del Comité Ejecutivo incumple dicho programa, las acciones que pierda se distribuyen entre el resto de los miembros y si la totalidad de dichos miembros incumplen dicho programa, las acciones que pierdan se distribuirán a quien indique la Sociedad.

### Fideicomiso de Empleados

- Fideicomisarios A: D. Francisco Borja Escalada Jiménez y D. Juan Cristóbal Bremer Villaseñor
- Fideicomisarios B: D. Francis Múls, D. Diego Laresgoiti Matute y D. Iván Reyes Fierro
- Allen Sanginés, D. Jerónimo Bremer, D. Juan Bremer, D. Borja Escalada
- Fideicomisarios C: RLH Properties, S.A.B. de C.V.; y los “Miembros del Comité Ejecutivo” (D. Francisco Borja Escalada Jiménez; D. Juan Cristóbal Bremer Villaseñor; D. Jerónimo Bremer Villaseñor y D. Allen Sanginés-Krause).

A fin de evitar posibles conflictos de interés, en caso de un Fideicomisario B, esto es, un empleado no miembro del Comité Ejecutivo, incumpla el programa de permanencia (bad leaver), las acciones que pierda se distribuirán entre quien el Comité Ejecutivo decida no pudiendo ser ningún miembro del Comité Ejecutivo ni sociedades controladas por éstos y si la totalidad de los miembros del Comité Ejecutivo incumplen dicho programa, las acciones que pierdan se distribuirán a quien indique la Sociedad.

Asimismo, el 50% (cincuenta por ciento) de las acciones que hubieren sido liberadas a favor de los Beneficiarios conforme al calendario de vesting anterior, estarían sujetas a un periodo de lock-up de 12 (doce) meses desde su entrega y el 50% (cincuenta por ciento) restante a un periodo de lock-up de 24 (veinticuatro) meses desde su liberación.

El Nuevo Plan de Compensación incluye el establecimiento de un programa de liquidez de parte de las acciones entregadas que se establece como un plan de pagos diferidos, que ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, pero en el entendido que el total de las acciones recibidas y a recibir y los pagos diferidos a realizarse al amparo del Nuevo Plan de Compensación, cumplen, en global, con, en todo caso, con el calendario de vesting establecido, así como al periodo de lock-up.

*Compensación por finiquito y terminación de relación laboral:*

En caso de terminación anticipada sin causa como *Good Leaver* de la relación laboral o profesional, directa o indirecta, entre la Sociedad y cualquiera de los miembros del Comité Ejecutivo o la sociedad a través de la que presten estos servicios, éstos (o la correspondiente sociedad) tendrán derecho a recibir, en lo individual, una indemnización en efectivo equivalente a 4 años de su parte de Compensación Anual de los últimos 12 meses descrita en el numeral 1 anterior incluyendo el componente fijo de su remuneración más el bono semestral o anual y la liquidación en acciones recibida hasta la fecha de terminación. En tal caso, se devengará asimismo el 100% del Nuevo Plan de Compensación que le corresponda al miembro del Comité Ejecutivo y se calculará y pagará según el caso, (i) como hubiese correspondido y cuando hubiese correspondido de no haberse producido la terminación anticipada, o (ii) en el momento de la terminación, calculado de la misma forma que se prevé en el numeral 2 en caso de liquidación del Nuevo Plan de Compensación en el séptimo año desde la fecha de liquidación de la Oferta Pública Inicial o de acuerdo a la valoración que se hubiese dado a la Emisora en la última transacción relevante.

### *Aceleración del periodo de vesting y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los beneficiarios del Nuevo Plan de Compensación*

El 3 de diciembre de 2019, se informó a la Sociedad que como parte de la negociación de la venta de las acciones por parte de Actur, los señores Allen de Jesús Sangines Krause y Jerónimo Bremer Villaseñor, quienes a esa fecha fungían como miembros del Consejo de Administración de RLH (designados por Actur), también venderían al Potencial Comprador, la totalidad de las acciones de RLH que son de su propiedad, en los mismos términos en que se realizaría la venta de las acciones propiedad de Actur. En línea con lo anterior, el Potencial Comprador, por una parte, y Actur, Allen de Jesús Sangines Krause y Jerónimo Bremer Villaseñor, llegaron a un acuerdo respecto de la compraventa de la totalidad de las acciones de las que cada uno de los vendedores, directa o indirectamente, es titular, concluyendo en que el Potencial Comprador adquiriría la totalidad de dichas acciones en los mismos términos, a un precio por acción de \$15.20 MXN. La consumación de la compraventa de las acciones estuvo sujeta, entre otras condiciones, a la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica y las correspondientes aprobaciones corporativas de RLH, las cuales fueron otorgadas satisfactoriamente.

A efectos de permitirle a los señores Allen de Jesús Sangines Krause y Jerónimo Bremer Villaseñor enajenar sus acciones como parte de la Venta de Participación Accionaria Actur, la asamblea de accionistas de fecha 11 de diciembre de 2019, aprobó (1) la liberación anticipada de las acciones propiedad de todos los beneficiarios del Nuevo Plan de Compensación (según dicho término se define más adelante) que actualmente se encuentran afectas a los fideicomisos y el pago de las Cuentas por Pagar (según dicho término se define más adelante) a todos los beneficiarios del Nuevo Plan de Compensación, (2) la terminación de las restricciones de venta a las que se encuentran sujetas las acciones de todos los beneficiarios del Nuevo Plan de Compensación, y (3) la consecuente modificación y/o terminación, según sea el caso, de la documentación que la Sociedad celebró con todos los beneficiarios del Nuevo Plan de Compensación, en el contexto de su establecimiento.

Salvo por las contraprestaciones descritas anteriormente, la Sociedad no cuenta con otros planes de pensión, retiro o similares para consejeros, equipo, principales funcionarios, equipo de la Sociedad y personas relacionadas. Asimismo, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, de los Comités de la Sociedad, los principales funcionarios, o el equipo de la Sociedad de la Sociedad recibirá contraprestación alguna por la liquidación de la Oferta Pública, o subsecuentes ofertas públicas o aumentos de capital, por la aportación del Terreno Rosewood Mandarin, ni por el desarrollo del Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin, el Hotel Villa Magna o cualquier otro hotel, ni tampoco por la adquisición de nuevos activos.

## Consejeros de la empresa [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                                          |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|
| Heather Thomas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |                                          |                                 |
| Sexo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |                                 |
| Hombre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         | Propietario                              |                                 |
| Participa en comités [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                                          |                                 |
| Auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Prácticas Societarias   |                                          | Evaluación y Compensación       |
| NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | NO                      |                                          | NO                              |
| Designación [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |                                          |                                 |
| Fecha de designación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |                                          |                                 |
| 2020-04-30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                                          |                                 |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Cargo                   | Tiempo laborando en la Emisora (años)    | Participación accionaria (en %) |
| 1 año                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | consejero independiente | NA                                       | 0%                              |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |                                          |                                 |
| Actualmente es consejero y presidente del comité de auditoría de KUO, Be Grand y del comité de riesgos de Gentera. Es consejero de Estafeta y asesor del comité de auditoría de Grupo Aeroportuario del Sureste. Es comisario del Grupo Financiero Bancomer y subsidiarias, de Bank of America y de otras entidades del sector financiero. |                         |                                          |                                 |

|                                 |                                          |                           |
|---------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| Viberg Macewan Gordon Fredeick  |                                          |                           |
| Sexo                            | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |                           |
| Hombre                          | Propietario                              |                           |
| Participa en comités [Sinopsis] |                                          |                           |
| Auditoría                       | Prácticas Societarias                    | Evaluación y Compensación |
| NO                              | NO                                       | NO                        |
| Designación [Sinopsis]          |                                          |                           |
| Fecha de designación            |                                          |                           |

| 2016-06-27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                       |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Cargo                   | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |
| 1 año                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | consejero independiente | NA                                    | 0%                              |
| <b>Información adicional</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                                       |                                 |
| De 2007 a 2015 fue socio/propietario de World Wide Hospitality Consulting, LLC.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |                                       |                                 |
| Es consultor independiente en varios proyectos y desarrollos inmobiliarios en México. Ha sido miembro de varios consejos, incluyendo Hoteles Presidente, la Universidad de Las Américas, Conrad Hilton School of Hotel/Restaurant Management en Houston, Universidad Iberoamericana, Consejo de Promoción Turística Mexicana (CPTM), Periódico Reforma, Hospital ABC, la Asociación Nacional de Cadena de Hoteles (ANCH) y el Consejo Nacional Empresarial Turístico (CNET). |                         |                                       |                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                                          |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|
| Canal Hernando José Manuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                                          |                                 |
| Sexo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |                                 |
| Hombre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         | Propietario                              |                                 |
| Participa en comités [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                                          |                                 |
| Auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Prácticas Societarias   | Evaluación y Compensación                |                                 |
| NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | NO                      | NO                                       |                                 |
| Designación [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |                                          |                                 |
| Fecha de designación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |                                          |                                 |
| 2020-04-30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                                          |                                 |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Cargo                   | Tiempo laborando en la Emisora (años)    | Participación accionaria (en %) |
| 1 año                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | consejero independiente | NA                                       | 0%                              |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |                                          |                                 |
| Actualmente es consejero y presidente del comité de auditoría de KUO, Be Grand y del comité de riesgos de Gentera. Es consejero de Estafeta y asesor del comité de auditoría de Grupo Aeroportuario del Sureste. Es comisario del Grupo Financiero Bancomer y subsidiarias, de Bank of America y de otras entidades del sector financiero. |                         |                                          |                                 |

## Patrimoniales [Miembro]

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                          |                                       |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| Chico Hernández Andrés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                          |                                       |                                 |
| Sexo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |                                       |                                 |
| Hombre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Propietario                              |                                       |                                 |
| Participa en comités [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                          |                                       |                                 |
| Auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Prácticas Societarias                    | Evaluación y Compensación             |                                 |
| NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | NO                                       | NO                                    |                                 |
| Designación [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                          |                                       |                                 |
| Fecha de designación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                          |                                       |                                 |
| 2019-12-11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                          |                                       |                                 |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | Cargo                                    | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |
| 1 año                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | co presidente                            | NA                                    | 0%                              |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                          |                                       |                                 |
| Actualmente es director en Rodina, el cual es un <i>Family Office fundado</i> en el 2016 y enfocado en inversiones principalmente en México y Estados Unidos. Es cofundador y presidente en Tortuga Resorts. Estudió la licenciatura de finanzas en la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en administración de negocios (MBA) por la Universidad de Northwestern. |  |                                          |                                       |                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |                                          |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|---------------------------------|
| Chico Hernández Felipe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                                          |                                 |
| Sexo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |                                 |
| Hombre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       | Propietario                              |                                 |
| Participa en comités [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |                                          |                                 |
| Auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Prácticas Societarias |                                          | Evaluación y Compensación       |
| NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | NO                    |                                          | NO                              |
| Designación [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                                          |                                 |
| Fecha de designación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                                          |                                 |
| 2019-12-19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |                                          |                                 |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Cargo                 | Tiempo laborando en la Emisora (años)    | Participación accionaria (en %) |
| 1 año                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | co presidente         | NA                                       | 0%                              |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |                                          |                                 |
| Actualmente es director en Rodina, el cual es un <i>Family Office fundado</i> en el 2016 y enfocado en inversiones principalmente en México y Estados Unidos. Es cofundador en Tortuga Resorts. Estudió la licenciatura de finanzas en la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en administración de negocios (MBA) por la Universidad de Stanford. |                       |                                          |                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |                                          |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|---------------------------------|
| Rincón Espinoza Rubén Omar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |                                          |                                 |
| Sexo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |                                 |
| Hombre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       | Propietario                              |                                 |
| Participa en comités [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |                                          |                                 |
| Auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Prácticas Societarias |                                          | Evaluación y Compensación       |
| NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | NO                    |                                          | NO                              |
| Designación [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                                          |                                 |
| Fecha de designación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                                          |                                 |
| 2018-03-02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |                                          |                                 |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Cargo                 | Tiempo laborando en la Emisora (años)    | Participación accionaria (en %) |
| 1 año                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | consejero             | NA                                       | 0%                              |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |                                          |                                 |
| Actualmente se desempeña como vicepresidente de negocios en Nacer Global como Vicepresidente de Negocios desde hace 2 años, fue director de inversiones en PENSIONISSSTE fue responsable de US \$10 billones de activos de un fondo de pensiones, diseñando e implementando estrategias de inversión en monedas, mercado de dinero, mercado de capitales e inversiones alternativas. Estudio la licenciatura en finanzas en Tecnológico de Monterrey. |                       |                                          |                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------|--|
| trejo rivera Rafael                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                          |  |
| Sexo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |  |
| Hombre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Propietario                              |  |
| Participa en comités [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                          |  |
| Auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Prácticas Societarias                    |  |
| NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | NO                                       |  |
| Evaluación y Compensación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                          |  |
| NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                          |  |
| Designación [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                          |  |
| Fecha de designación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                          |  |
| 2019-12-11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                          |  |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Cargo                                    |  |
| Tiempo laborando en la Emisora (años)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Participación accionaria (en %)          |  |
| 1 año                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Consejero suplente                       |  |
| NA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | 0%                                       |  |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                          |  |
| Actualmente se desempeña como Head of Alternatives Investments & Fundamental Analysis en Afore XXI Banorte, donde gestiona US \$8 billones a través de 120 diferentes fondos y vehículos con inversiones directas y coinversiones. Fue director de riesgo crediticio en Banamex durante 11 años donde era responsable de la gestión de un portafolio de US \$7 billones conformado por bonos corporativos, certificados bursátiles estructurados y certificados bursátiles respaldados por activos inmobiliarios. Estudio la licenciatura de administración enfocado a finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México, cuenta con una maestría en finanzas aplicadas por la Universidad de Melbourne y una maestría en riesgos por la Universidad Panamericana. |  |                                          |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                          |                                       |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| Villa Reynolds Leonardo Franco                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                          |                                       |                                 |
| Sexo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |                                       |                                 |
| Hombre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Propietario                              |                                       |                                 |
| Participa en comités [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                          |                                       |                                 |
| Auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Prácticas Societarias                    | Evaluación y Compensación             |                                 |
| NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | NO                                       | NO                                    |                                 |
| Designación [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                          |                                       |                                 |
| Fecha de designación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                          |                                       |                                 |
| 2021-03-17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                          |                                       |                                 |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Cargo                                    | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |
| 1 año                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Consejero                                | NA                                    | 0%                              |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                          |                                       |                                 |
| Leonardo se ha dedicado buena parte de su vida al manejo de activos de terceros, desde fondos de inversión en Santander, hasta el diseño y la estrategia de inversión en Afore XXI Banorte. Ingresó a la Afore XXI Banorte en agosto de 2016, después de una larga carrera en diferentes posiciones en Santander.                                                                                               |  |                                          |                                       |                                 |
| En Afore XXI Banorte, tiene a su cargo el área de portafolio management, con un equipo de 8 personas, dividido en dos: 3 portafolio managers por activo (Renta Fija, Renta Variable y Crédito) y la segunda es el área cuantitativa que se dedica al diseño de portafolio, generar optimización de los modelos de eficientización (correlaciones, tasas de reemplazo), monitoreo de riesgos de los portafolios. |  |                                          |                                       |                                 |
| En Santander, empezó en crédito para PYMES en Chile y entró en programas de intercambio, donde estuvo en España, en Londres y en México, lugar donde radica desde el 2006. Es mexicano por naturalización.                                                                                                                                                                                                      |  |                                          |                                       |                                 |

## Directivos relevantes [Miembro]

|                                 |                       |                                          |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|
| Laresgoiti Matute Diego         |                       |                                          |
| Sexo                            |                       | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |
| Hombre                          |                       | Propietario                              |
| Participa en comités [Sinopsis] |                       |                                          |
| Auditoría                       | Prácticas Societarias | Evaluación y Compensación                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |                                       |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | NO                    | NO                                    |                                 |
| Designación [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |                                       |                                 |
| Fecha de designación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tipo de asamblea      |                                       |                                 |
| 2019-12-11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ordinaria accionistas |                                       |                                 |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Cargo                 | Tiempo laborando en la Emisora (años) | Participación accionaria (en %) |
| 1 año                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | consejero             | NA                                    | 0%                              |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                                       |                                 |
| Diego Laresgoiti se desempeña como parte del equipo de administración de la Emisora. Tiene más de 11 años de experiencia de trabajo en el sector financiero. Se unió a RLH como analista en agosto de 2008 hasta ser promovido como Managing director en 2015. Diego Laresgoiti es responsable de analizar las propuestas de inversión de capital privado incluyendo valuación, análisis de mercado y estrategias de diversificación, así como el monitoreo y el reporte del desempeño de las inversiones de la Compañía. Antes de unirse a RLH, trabajó como asociado en el área de Análisis de Capitales de Santander, donde cubrió los sectores de conglomerados y energía, habiendo recibido el primer lugar del ranking de "Institutional Investor". También trabajó dos años en el área de Análisis de Capitales de Citigroup analizando los constructores de vivienda y las compañías de infraestructura de México y Brasil. Es un candidato II CFA (Analista Financiero Certificado - Chartered Financial Analyst) y recibió su título en Ingeniería Industrial de la Universidad Iberoamericana. |                       |                                       |                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |                                          |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------|---------------------------------|
| Escalada Jiménez Francisco Borja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                                          |                                 |
| Sexo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) |                                 |
| Hombre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           | Propietario                              |                                 |
| Participa en comités [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |                                          |                                 |
| Auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           | Prácticas Societarias                    | Evaluación y Compensación       |
| NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           | NO                                       | NO                              |
| Designación [Sinopsis]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                                          |                                 |
| Fecha de designación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           | Tipo de asamblea                         |                                 |
| 2016-11-15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           | ordinaria accionistas                    |                                 |
| Periodo por el cual fueron electos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Cargo     | Tiempo laborando en la Emisora (años)    | Participación accionaria (en %) |
| 1 año                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | consejero | NA                                       | 0%                              |
| Información adicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                                          |                                 |
| En la actualidad el Sr. Escalada es Director General de RLH. Hasta julio del 2015 fue Director General de Vector Cuatro, firma fundada por él mismo en el año 2007, que actualmente tiene cerca de 130 trabajadores, oficinas en 9 países y opera en 26 y que en julio de 2014 vendió al grupo cotizado italiano Falck Renewables. Desde su posición en Vector Cuatro lideraba la estrategia de la firma, siendo el máximo responsable de las operaciones de la firma, su organización, expansión internacional y desarrollo de negocio. Como socio fundador, desde Vector Cuatro ha asesorado en múltiples operaciones a los principales fondos de inversión mundiales en diversos países para la inversión en instalaciones en energía, cubriendo desde el análisis de las operaciones hasta la negociación de los contratos de compraventa de acciones, financiamiento, construcción "llave en mano" y operación y mantenimiento. Su experiencia en estructuración, financiamiento, construcción y gestión de activos le ha llevado a asesorar en la inversión de más de EUA \$3,000 millones en todo el mundo. Anteriormente desarrolló su carrera profesional en Arthur Andersen (ahora Deloitte) en la práctica de Mercado de Capitales, participando en la auditoría, proyectos de consultoría y asesoría en transacciones de los principales grupos financieros, fondos de inversión y órganos reguladores españoles para lo que contaba con un equipo de más de 40 profesionales. Asimismo, ha creado diversas compañías en múltiples sectores, como la hostelería - donde participó en una compañía que posteriormente vendió y que llegó a tener más de 250 trabajadores discontinuos- o el alojamiento, pasando por el desarrollo (arrendamiento de tierras, tramitación de licencias, diseño de proyectos, entre otros) de proyectos renovables. |           |                                          |                                 |

**Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** 71.43

**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 28.47

**Porcentaje total de hombres como consejeros:** 100

**Porcentaje total de mujeres como consejeros:** 0

**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** Si

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Por el momento, no se cuenta con una política escrita respecto a la inclusión de género. Sin embargo, en la cultura de contratación y organizacional de RLH y sus subsidiarias, se enfatiza como indebida cualquier distinción de género que se pretenda hacer prevalecer sobre las aptitudes y capacidades de los individuos.



## Accionistas de la empresa [Sinopsis]

### Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| CHPAF Holding S.A.P.I de C.V.   |       |
| Participación accionaria (en %) | 28.47 |
| Información adicional           |       |
|                                 |       |

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Público Inversionista           |       |
| Participación accionaria (en %) | 71.43 |
| Información adicional           |       |
|                                 |       |

### Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| NA                              |    |
| Participación accionaria (en %) | NA |
| Información adicional           |    |
|                                 |    |

### Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| NA                              |    |
| Participación accionaria (en %) | NA |
| Información adicional           |    |
|                                 |    |

## Estatutos sociales y otros convenios:

### Estatutos sociales y otros convenios

A continuación, se presenta una descripción de nuestro capital social y un resumen de algunas de las disposiciones de nuestros estatutos sociales. La descripción resume ciertas disposiciones fundamentales de los estatutos sociales de la Emisora, los que fueron modificados y reformados en su totalidad el 21 de abril de 2017 mediante asamblea general extraordinaria de accionistas, con el fin de adoptar ciertas disposiciones de la LMV aplicables a las sociedades anónimas bursátiles; mediante asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 7 de diciembre de 2018, se reformó el inciso (F) de la Clausula Vigésima Segunda de los estatutos sociales, relativo al otorgamiento a favor el Consejo de Administración de la facultad para delegar, a quien este otorgue poderes, la facultad, a su vez, de delegar, otorgar, sustituir y/o revocar podere; y, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 11 de diciembre de 2019, se reformaron los estatutos para ampliar el objeto social de la Sociedad, modificar la Clausula Décima Segunda, relativa a la "Adquisición de acciones y cambio de control" y re-establecer la Clausula Vigésima Séptima BIS, relativa al Comité Ejecutivo de la Sociedad. Esta descripción no pretende ser completa y está calificada en su integridad por referencia a nuestros estatutos sociales y a la legislación mexicana.

## Información adicional Administradores y accionistas

### Equipo

A continuación, se describe información sobre la experiencia de los principales funcionarios y equipo de la Emisora, en el entendido que ya se describió la experiencia de los demás principales funcionarios y equipo en la sección "Administración – Estructura organizacional, administradores y accionistas – Administradores":

*Francisco Borja Jiménez Escalada / Director General*

En la actualidad el Sr. Escalada es Director General de RLH. Hasta julio del 2015 fue Director General de Vector Cuatro, firma fundada por él mismo en el año 2007, que actualmente tiene cerca de 130 trabajadores, oficinas en 9 países y opera en 26 y que en julio de 2014 vendió al grupo cotizado italiano Falck Renewables. Desde su posición en Vector Cuatro lideraba la estrategia de la firma, siendo el máximo responsable de las operaciones de la firma, su organización, expansión internacional y desarrollo de negocio. Como socio fundador, desde Vector Cuatro ha asesorado en múltiples operaciones a los principales fondos de inversión mundiales en diversos países para la inversión en instalaciones en energía, cubriendo desde el análisis de las operaciones hasta la negociación de los contratos de compraventa de acciones, financiamiento, construcción "llave en mano" y operación y mantenimiento. Su experiencia en estructuración, financiamiento, construcción y gestión de activos le ha llevado a asesorar en la inversión de más de EUA \$3,000 millones en todo el mundo. Anteriormente desarrolló su carrera profesional en Arthur Andersen (ahora Deloitte) en la práctica de Mercado de Capitales, participando en la auditoría, proyectos de consultoría y asesoría en transacciones de los principales grupos financieros, fondos de inversión y órganos reguladores españoles para lo que contaba con un equipo de más de 40 profesionales. Asimismo, ha creado diversas compañías en múltiples sectores, como la hostelería -donde participó en una compañía que posteriormente vendió y que llegó a tener más de 250 trabajadores discontinuos- o el alojamiento, pasando por el desarrollo (arrendamiento de tierras, tramitación de licencias, diseño de proyectos, entre otros) de proyectos renovables.

*Francis Phillippe Valery Muûls / Director de Operaciones*

Francis Muûls se desempeña como parte del equipo de administración de la Emisora. El Sr. Muûls tiene más de 15 años de experiencia en la industria hotelera desde una perspectiva financiera incluyendo, inversiones, desinversiones, financiamientos estructurados, fusiones, adquisiciones, así como supervisión de operadores hoteleros y desarrollo de hoteles. Antes de unirse a RLH, el Sr. Muûls trabajó como Vicepresidente de Adquisiciones y Desarrollos en Meridia Capital, una firma española de gestión de capital de riesgo basada en Barcelona especializada en inversión en hoteles y bienes raíces premium con un enfoque en México, Sudamérica y Europa. En dicha empresa fue responsable de suministrar, analizar y ejecutar todas las inversiones que terminaron sumándose en más de EUA \$600 millones. Durante su tiempo en Meridia Capital, lideró entre otros el desarrollo de un proyecto de usos mixtos en París que fue objeto de la creación de un caso de negocio por parte de Harvard Business School. También fue responsable del manejo del portafolio de inversiones. Comenzó su carrera en la industria hotelera en el equipo de finanzas corporativas de Occidental Hotels & Resorts, convirtiéndose finalmente en gerente de desarrollo en el área de Finanzas Corporativas. En Occidental Hotels & Resorts estuvo involucrado en el financiamiento y las adquisiciones de cerca de EUA \$2 mil millones. Francis tiene una licenciatura en Dirección y Administración de Empresas de la European Business School.

*Diego Laresgoiti Matute / Relación con Inversionistas*

Diego Laresgoiti se desempeña como parte del equipo de administración de la Emisora. Tiene más de 11 años de experiencia de trabajo en el sector financiero. Se unió a RLH como analista en agosto de 2008 hasta ser promovido como Managing director en 2015. Diego Laresgoiti es responsable de analizar las propuestas de inversión de capital privado incluyendo valuación, análisis de mercado y estrategias de diversificación, así como el monitoreo y el reporte del desempeño de las inversiones de la Compañía. Antes de unirse a RLH, trabajó como asociado en el área de Análisis de Capitales de Santander, donde cubrió los sectores de conglomerados y energía, habiendo recibido el primer lugar del ranking de "Institutional Investor". También trabajó dos años en el área de Análisis de Capitales de Citigroup analizando los constructores de vivienda y las compañías de infraestructura de México y Brasil. Es un candidato II CFA (Analista Financiero Certificado - Chartered Financial Analyst) y recibió su título en Ingeniería Industrial de la Universidad Iberoamericana.

*Janina Martínez Cano / Chief of Staff*

Janina es Ingeniero Mecánico Eléctrico egresada de la Universidad Anáhuac México, tiene un diplomado en Planeación Estratégica en el ITAM y un Certificate en Business Studies en University of Miami y habla español, inglés y francés. Cuenta con amplia experiencia en el sector financiero en distintas áreas de negocio y de administración. Inició su carrera profesional en Operadora de Bolsa como Asesor Financiero Corporativo integrándose después al equipo de Finanzas Corporativas – Capitales. Posteriormente, se desempeñó en grupos financieros multinacionales como Travelers Group, Citigroup y Rothschild, donde ha actuado como Chief of Staff, Director de Planeación Estratégica y Chief Administrative Officer, respectivamente.

*Carlos F. Martínez Ruiz / Director de Desarrollo*

El ingeniero Carlos Martínez Ruiz se incorporó recientemente a RLH como director de desarrollo. Cuenta con una trayectoria de más de 20 años participando en proyectos de construcción y gerencia de proyectos en el ramo turístico, residencial, salud, comercial, de oficinas y aeroportuario.

Antes de integrarse a RLH se desempeñaba como Director de Construcción Urbana en Ingenieros Civiles Asociados (ICA) siendo responsable de múltiples proyectos entre los que destacan el NAICM, el Centro Internacional de Convenciones de Los Cabos para la reunión del G20, el estadio Nemesio Díez para el club Toluca, el nuevo edificio terminal del aeropuerto de Acapulco y diversos hoteles, desarrollos residenciales y hospitales. Ha trabajado para Médica Sur como Director de Proyectos e Infraestructura, para Grupo Casa Real como Director Inmobiliario desarrollando proyectos turístico-residenciales en Los Cabos y el poniente de la ciudad de México. También en Coordinación Rocal como Director de Proyectos, en Cemex y Bufete Industrial.

Es originario de la ciudad de México. Se tituló como ingeniero civil en la Universidad Iberoamericana y posteriormente realizó estudios en Finanzas Corporativas, así como en Administración de Proyectos en el ITAM, cursó el programa de Alta Dirección en el IPADE y el programa de Desarrollo de Ejecutivos impartido por el EGADE Business School del ITESM y el Instituto de Empresa en Madrid, España.

**Juan Novoa López / Director Financiero**

Juan Novoa cuenta con una trayectoria de más de 20 años en diversas áreas de finanzas, procesos y auditoría, 16 de ellos en el sector financiero. Recientemente fungió como Director de Finanzas en Zurich, y anteriormente, trabajo en RSA donde desempeño varios puestos como Director de Contraloría, Director de Riesgos, Legal y cumplimiento y responsable regional de auditoría para Latinoamérica. Juan inició su carrera en KPMG adquiriendo conocimiento contable tanto de Mexican GAAP como US GAAP e IFRS. Juan es licenciado en contaduría egresado de la Universidad Panamericana, y cuenta con una especialidad en finanzas, así como un diplomado en alta dirección por el IPADE.

**Jessica García Abenchuchán / Director Jurídico**

Jessica García se desempeña como Directora Jurídica de la Emisora desde noviembre de 2015. Tiene más de 15 años de experiencia en el ramo jurídico. Empezó su carrera profesional en el despacho Larios, Rodríguez del Bosque y de Buen. Posteriormente, se incorporó como Directora Jurídica de las empresas que integran Carson & Brasch, grupo corporativo con intereses en el sector financiero, inmobiliario y de salud, principalmente. Dicho puesto lo desempeñó hasta el 2009, año en el que se incorporó como Asociada Legal a DRB Abogados, despacho cuya práctica profesional se enfoca en la prestación de servicios legales en materia de derecho financiero y bursátil. Formó parte como asociada legal en Gerbera Capital, Fondo Privado de Venture Capital e inmobiliario. Jessica García es egresada de la Escuela Libre de Derecho y cuenta con una especialidad de "Normas y Prácticas Jurídicas en los Mercados Financieros".

**Kappner Clark / Director de Marketing**

Kappner es licenciada en Relaciones Internacionales egresada de la Universidad de Virginia y habla inglés y español. Tiene amplia experiencia en mercadotecnia especialmente en desarrollos turísticos y bienes raíces. Inició su carrera en MIRA Companies donde se desempeñó primero como coordinadora de mercadotecnia siendo promovida después a gerente de mercadotecnia. Posteriormente, le invitaron a trabajar en Atlas Real Estate como responsable de mercadotecnia y recientemente se desempeñó como Directora de Mercadotecnia en RSC Development, donde hizo un estupendo trabajo diseñando distintas campañas para el destino Mandarin, One & Only Hotel y Residencias, entre otros temas de branding, comercialización y relaciones públicas.

**Marilaura de la Garza Delgado / Director de Recursos Humanos**

Marilaura de la Garza es licenciada en administración por la Universidad Tecnológica de México donde también obtuvo un posgrado en administración de recursos humanos, habla tanto inglés como español y posee varios certificados además de los mencionados. Tiene más de 20 años de experiencia en recursos humanos en diversas áreas como: desarrollo organizacional, compensaciones y beneficios, personal administrativo, reclutamiento, selección y entrenamiento en compañías de primer nivel como: Motorola de México, Cemex, Andersen, Deloitte, Pfizer, Johnson&Johnson y Mexichem.

**Fernando Represas Fernández / Director Legal de Negocios**

Fernando Represas tiene más de 12 años de experiencia como abogado en México y los Estados Unidos. Su práctica se enfoca principalmente en derecho corporativo internacional, financiero, mercados de capitales, desarrollo e inmobiliario. Tiene experiencia representando clientes nacionales e internacionales en fusiones y adquisiciones, joint ventures, financiamientos estructurados y apalancados, ofertas globales de valores, colocaciones privadas y operaciones inmobiliarias. Antes de unirse a RLH, se desempeñaba como asociado senior en Aziz & Kaye y asociado senior y foráneo en Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle in México y Nueva York. Fernando tiene una licenciatura en derecho de la Universidad Iberoamericana y una maestría en derecho (LL.M.) de Columbia Law School en Nueva York. Está admitido a ejercer derecho en México y el estado de Nueva York.

El monto total que representan en conjunto las prestaciones de cualquier naturaleza que percibieron de la emisora y subsidiarias durante el último ejercicio los directivos relevantes fue de 76,493,765 MXN en 2020

A continuación, se presenta un resumen de la estructura organizacional de los principales miembros del equipo de RLH:

**Capital Social**

En virtud de que somos una sociedad anónima bursátil de capital variable, nuestro capital social debe estar integrado por una parte fija y puede integrarse por una parte variable. Al 31 de diciembre de 2020, la Emisora tiene en circulación 892,309,449 acciones Serie "A", ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija de nuestro capital social, suscritas y pagadas y no hay acciones emitidas de otras series.

Nuestras acciones pueden emitirse a favor de, pagarse por y ser propiedad de inversionistas mexicanos o extranjeros, sujeto a restricciones de ley. Nuestros estatutos sociales nos permiten emitir series adicionales de acciones de nuestro capital social con derechos de voto limitado, restringido o sin derecho de voto.

### **Derechos de Voto y Asambleas de Accionistas**

Conforme al Artículo 54 de la LMV, previa autorización de la CNBV, la Emisora podrá emitir acciones sin derecho a voto, al igual que con la limitante de otros derechos corporativos, así como acciones de voto restringido distintas o conforme a lo que prevén los Artículos 112 y 113 de la LGSM. Al momento de emisión de acciones sin derecho de voto o de voto limitado o restringido, la asamblea general de accionistas que acuerde su emisión determinará los derechos que les correspondan. En su caso, las acciones que se emitan al amparo de este párrafo serán de una serie distinta a las demás acciones que representen el capital de la Sociedad.

De conformidad con nuestros estatutos vigentes, podemos celebrar dos tipos de Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias. Las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas son aquellas convocadas para discutir cualquier asunto que no esté reservado a las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas. Las Asambleas Generales Ordinarias, que deberán reunirse por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la terminación de cada ejercicio social y serán aquéllas que tengan por objeto (i) aprobar los estados financieros del ejercicio anterior; (ii) discutir y aprobar los informes anuales del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como determinar la forma en que se aplicarán las utilidades del ejercicio (incluyendo, en su caso, el pago de dividendos); (iii) elegir a los miembros del Consejo de Administración; (iv) designar al presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias; (v) aprobar cualquier aumento o reducción del capital variable y la emisión de las acciones correspondientes; (vi) aprobar el reporte anual del Director General junto con el reporte del Consejo de Administración y la opinión del Consejo de Administración; (vii) determinar el importe máximo que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias; y (viii) aprobar cualquier transacción que represente el 20% o más de nuestros activos consolidados durante un ejercicio social.

Las Asambleas Extraordinarias, mismas que podrán reunirse en cualquier momento, serán aquéllas que tengan por objeto (i) la prórroga de la duración de la Compañía, o su disolución; (ii) el aumento o la disminución de la parte fija de nuestro capital social y la emisión de las acciones correspondientes; (iii) la emisión de acciones para llevar a cabo una oferta pública; (iv) cualquier modificación en nuestro objeto social o nacionalidad; (v) la fusión o transformación en cualquier otro tipo de sociedad; (vi) la emisión de acciones preferentes; (vii) la amortización de acciones con utilidades retenidas; (viii) la reforma de nuestros estatutos sociales incluyendo modificaciones a las cláusulas de cambio de control; (ix) cualquier otro asunto descrito en la legislación aplicable o en nuestros estatutos sociales; (x) la cancelación de la inscripción de acciones en el Registro Nacional de Valores; y (xi) las convocadas para los demás asuntos para los que la legislación aplicable y/o los estatutos sociales de la Emisora requieran un quórum especial.

Las Asambleas de Accionistas serán convocadas en cualquier momento por nuestro Consejo de Administración, por el presidente de nuestro Consejo de Administración o por nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como por el 25% de nuestros consejeros, por el Secretario de nuestro Consejo de Administración o por la autoridad judicial, en su caso. Nuestros accionistas propietarios de acciones con derecho a voto, por cada 10% del capital social, incluso en forma limitada o restringida, podrán solicitar al presidente del Consejo de Administración o del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en cualquier momento, que se convoque a una Asamblea General de Accionistas. Cualquier accionista tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el Artículo 185 de la LGSM. Si no se hiciere la convocatoria dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la solicitud, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Emisora, lo hará a petición de cualquiera de los interesados en términos de la legislación aplicable.

La convocatoria para las Asambleas se hará por medio de la publicación de un aviso en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, siempre con una anticipación de al menos 15 (quince) días naturales a la fecha señalada para la Asamblea. La convocatoria correspondiente deberá (i) contener la Orden del Día, (ii) contener la fecha, lugar y hora, en que deba celebrarse, y (iii) estar suscrita por la persona o personas que la hagan en el concepto de que, si las hiciere el Consejo de Administración, bastará con el nombre del Secretario de dicho órgano o del delegado que a tal efecto hubiere designado el Consejo de Administración para tal propósito. La información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos establecidos en la Orden del Día estarán disponibles para los accionistas (en las oficinas de la Emisora), desde el momento en que se publique la convocatoria correspondiente en las oficinas de la Emisora, de forma inmediata y gratuita, la información y los documentos disponibles relacionados con cada uno de los puntos establecidos en la orden del día.

### **Quórum y Votaciones**

Para que una Asamblea General Ordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, al menos, el 50% de nuestro capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, la Asamblea General Ordinaria se considerará legalmente instalada cualquiera que sea el número de acciones representadas de nuestro capital social.

Para que las resoluciones de la Asamblea General Ordinaria sean válidas, deberán tomarse siempre, por lo menos, por la mayoría de los votos presentes.

Para que una Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, por lo menos, el 75% de nuestro capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, para que la Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada, deberá estar representado, por lo menos, el 50% de nuestro capital social.

Para que las resoluciones de la Asamblea General Extraordinaria sean válidas, deberán tomarse siempre por el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, el 50% de nuestro capital social.

Los accionistas propietarios de acciones con derecho a voto (incluso limitado o restringido), que representen en lo individual o en conjunto cuando menos cada 10% del capital social (de manera individual o conjunta), podrán solicitar que se aplase la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

Los titulares en lo individual o en conjunto de cuando menos el 20% del capital social con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas generales, respecto de las cuales tengan derecho de voto, siempre que se satisfagan los requisitos del Artículo 201 de la LGSM, en términos del Artículo 51 de la LMV.

Los titulares de acciones que representen en lo individual o en conjunto el 5% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que se causen, en términos del Artículo 38 fracción II de la LMV, siempre que se satisfagan los requisitos establecidos en el Artículo 163 de la LGSM. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en cinco años.

Será materia de aprobación en asamblea general extraordinaria de accionistas los siguientes temas, requiriendo en todo momento el voto favorable del 75% o más de las acciones representativas del capital social de la Emisora:

la venta de (i) cualquier activo hotelero del que se propietario la Sociedad (directa o indirectamente a través de sus subsidiarias o afiliadas), o (ii) las acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o similares respecto de las subsidiarias, afiliadas y/o vehículos a través de los cuales la Sociedad sea propietaria de activos hoteleros, cuando dichas ventas se realicen por debajo del monto del avalúo (a) realizado para llevar a cabo la oferta pública inicial de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, o (b) al cual fueron adquiridos originalmente el o los activos de que se trate.

Realizar ofertas públicas subsecuentes de acciones representativas del capital social de la Sociedad a un precio de colocación menor al de la oferta pública inicial de acciones representativas del capital social de la Sociedad.

#### *Dividendos y distribuciones*

No se podrán decretar distribuciones de utilidades sin que previamente la Asamblea General de Accionistas apruebe los estados financieros que las arrojen y después de deducidas las cantidades que corresponden a (i) el impuesto sobre la renta, (ii) la participación de los trabajadores en las utilidades, (iii) la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores y (iv) un 5% para formar la reserva legal hasta que ésta ascienda al 20% de nuestro capital social.

Asimismo, respecto de las utilidades decretadas:

1. Se separará la cantidad que acuerde la Asamblea General de Accionistas para la formación de uno o varios fondos de previsión, reinversión, amortización o de reservas, incluyendo las cantidades que sean aplicadas a la creación o incremento del monto para adquisición de acciones propias a que se refiere el Artículo 56 de la LMV.
2. El resto se aplicará en la forma que resuelva la Asamblea Ordinaria de Accionistas, con base en la recomendación del Consejo de Administración. En todo caso, en la sesión que celebre el Consejo de Administración al respecto, decretará y pagará dividendos derivados de la mayor parte de las utilidades consolidadas de la Sociedad y subsidiarias, así como distribuirá la mayor parte del flujo de caja libre consolidado generado por la Sociedad y sus subsidiarias a través de cualquier mecanismo posible conforme a la legislación aplicable, tales como distribución de reservas, en su caso, y recompra de acciones.

Los pagos de dividendos serán llevados a cabo en los días hábiles y lugares que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas o bien el Consejo de Administración si dicho órgano fue facultado para ello por la Asamblea de Accionistas. El pago de dividendos será notificado mediante avisos publicados en un diario de amplia circulación en nuestro domicilio social.

Todos aquellos dividendos que no sean cobrados dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos en favor de nosotros.

#### **Consejo de Administración**

La administración de la Sociedad está encomendada a un Consejo de Administración, a un Comité Ejecutivo y a un Director General, quienes desempeñarán sus funciones conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.

#### *Nombramiento de consejeros*

La designación o elección de los miembros del Consejo de Administración será hecha por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas por mayoría simple de votos. El Consejo de Administración se integrará por un número mínimo de 5 consejeros y un número máximo de 21 consejeros, de los cuales cuando menos el 25% deberán ser independientes, según lo califique la propia Asamblea que los designe o ratifique, en términos de la LMV. La Asamblea podrá designar por cada consejero propietario, a su respectivo suplente. Lo anterior, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener ese mismo carácter.

Los titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que en lo individual o en conjunto representen cuando menos cada 10% del capital social de la Emisora, tendrán derecho a designar en Asamblea General de Accionistas a un miembro Propietario del Consejo de Administración y, en su caso, a su respectivo Suplente, así como de revocar el nombramiento del Propietario o Suplente que previamente haya efectuado. Dichos consejeros sólo podrán ser revocados por los demás accionistas, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás Consejeros. Asimismo, lo anterior será válido a menos que la remoción obedezca a una causa justificada de acuerdo a lo establecido en la LMV.

Los Consejeros serán elegidos por un período que concluirá cuando se reúna una nueva asamblea general ordinaria que acuerde sobre los nuevos nombramientos y que deberá celebrarse a más tardar el 30 de abril del año siguiente a su nombramiento y continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de 30 días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando este no tome posesión de su cargo.

El Consejo de Administración podrá designar consejeros provisionales, sin intervención de la asamblea de accionistas, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior o en el último párrafo del Artículo 155 (ciento cincuenta y cinco) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La asamblea de accionistas de la Sociedad ratificará dichos nombramientos o designará a los consejeros sustitutos en la asamblea siguiente a que ocurra tal evento.

Los consejeros de la Sociedad podrán ser reelectos y percibirán la remuneración que determine la asamblea general de accionistas. Los consejeros suplentes designados sustituirán a sus respectivos consejeros propietarios que estuvieren ausentes.

#### **Facultades del Consejo de Administración**

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, el Consejo de Administración tendrá las siguientes facultades:

- I. Establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la Emisora y personas morales que ésta controle.

II. Vigilar la gestión y conducción de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Emisora, así como el desempeño de los directivos relevantes.

III. Aprobar, con la previa opinión del comité que sea competente:

- a) Las políticas y lineamientos para el uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, por parte de personas relacionadas.
- b) Las operaciones, cada una en lo individual, con personas relacionadas, que pretenda celebrar la Emisora o las personas morales que ésta controle.
- c) Las operaciones que se ejecuten, ya sea simultánea o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan llevarse a cabo por la Emisora o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior en cualquiera de los supuestos siguientes: (i) la adquisición o enajenación de bienes con valor igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Emisora; (ii) el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Emisora. Quedan exceptuadas las inversiones en valores de deuda o en instrumentos bancarios, siempre que se realicen conforme a las políticas que al efecto apruebe el propio Consejo.
- d) El nombramiento, elección y, en su caso, destitución del Director General de la Emisora y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes.
- e) Las políticas para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías a personas relacionadas.
- f) Las dispensas para que un consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Emisora o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa. Las dispensas por transacciones cuyo importe sea menor al mencionado en el inciso c) anterior, podrán delegarse en alguno de los comités de la Emisora encargado de las funciones en materia de Auditoría o Prácticas Societarias.
- g) Los lineamientos en materia de control y auditoría internos de la Emisora y de las personas morales que ésta controle.
- h) Las políticas contables de la Emisora, ajustándose a los lineamientos que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera.
- i) Los estados financieros de la Emisora.
- j) La contratación de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa. Cuando las determinaciones del Consejo de Administración no sean acordes con las opiniones que le proporcione el Comité correspondiente, el citado Comité deberá instruir al Director General revelar tal circunstancia al público inversionista, a través de la bolsa de valores en que coticen las acciones de la Emisora o los títulos de crédito que las representen, ajustándose a los términos y condiciones que dicha bolsa establezca en su reglamento interior.

IV. Presentar a la Asamblea General de Accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social:

- a) Los informes a que se refiere el artículo 43 (cuarenta y tres) de la LMV.
- b) El informe que el Director General elabore conforme a lo señalado en el artículo 44 (cuarenta y cuatro), fracción XI de la LMV, acompañado del dictamen del auditor externo.
- c) La opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del informe del Director General a que se refiere el inciso anterior.
- d) El informe a que se refiere el artículo 172 (ciento setenta y dos), inciso b) de la LGSM en el que se contengan las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera.
- e) El informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido.

V. Dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Emisora y personas morales que ésta controle, identificados con base en la información presentada por los Comités, el Director General y la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como a los sistemas de contabilidad, control interno y auditoría interna, registro, archivo o información, de éstas y aquélla, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité que ejerza las funciones en materia de Auditoría.

VI. Aprobar las políticas de información y comunicación con los Accionistas y el mercado, así como con los consejeros y directivos relevantes, para dar cumplimiento a lo previsto en la LMV.

VII. Determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas correspondientes.

VIII. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Director General en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio.

IX. Ordenar al Director General la revelación al público de los eventos relevantes de que tenga conocimiento. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación del Director General a que hace referencia el artículo 44 (cuarenta y cuatro), fracción V de la LMV.

X. Autorizar cualquiera de las siguientes operaciones:

Financiamientos cuyo monto y/o el valor de las garantías sea superior al equivalente en pesos de EUA \$5'000,000.00 (cinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), sea que dichos financiamiento se otorguen u obtengan en una o más operaciones, de manera simultánea o sucesiva y que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan otorgarse u obtenerse por la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social.

Sujeto a las disposiciones y requerimientos establecidos en la Ley del mercado de Valores y de estos estatutos, la facultad para determinar llevar a cabo inversiones y/o adquisiciones de acciones, participaciones sociales, derechos (incluyendo de fideicomitente y/o fideicomisario) o directamente en activos distintos a participaciones en el capital o sociales y valores emitidos por sociedades y/o vehículos en los que invierta, haya invertido o pretenda invertir la Sociedad.

Operaciones individuales con apalancamientos por arriba de 65% (sesenta y cinco por ciento) de los activos consolidados e individuales de la Sociedad. Respecto del apalancamiento de proyectos en desarrollo, cualquier apalancamiento mayor al 40% (cuarenta por ciento).

Operaciones financieras derivadas (incluyendo coberturas de tipo de cambio y tasas de interés) que *no* sean estrictamente de cobertura en términos de o en relación con financiamientos contratados por la Sociedad o sus subsidiarias si el monto de dicha operación derivada o cobertura excede de EUA \$5'000,000.00 (cinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América).

Operaciones que se consideren inusuales, no recurrentes o que sean consideradas fuera del curso ordinario de la Sociedad.

XI. El Consejo será responsable de vigilar el cumplimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas, lo cual podrá llevar a cabo a través del comité que ejerza las funciones de auditoría.

XII. Las demás que la Ley establezca o se prevean en los estatutos sociales de la Emisora.

No requerirán aprobación del Consejo de Administración, las operaciones que a continuación se señalan, siempre que se apeguen a las políticas y lineamientos que al efecto apruebe el Consejo:

1. Las operaciones que en razón de su cuantía carezcan de relevancia para la Emisora o personas morales que ésta controle.
2. Las operaciones que se realicen entre la Emisora y las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa o entre cualquiera de éstas, siempre que: (i) sean del giro ordinario o habitual del negocio, o (ii) se consideren hechas a precios de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por agentes externos especialistas.
3. Las operaciones que se realicen con consejeros, miembros de comités, funcionarios y/o empleados, siempre que se lleven a cabo en las mismas condiciones que con cualquier cliente o como resultado de prestaciones laborales de carácter general.

#### *Resoluciones del Consejo de Administración*

En las Sesiones del Consejo de Administración cada Consejero Propietario tendrá derecho a un voto. Los Consejeros Suplentes, únicamente tendrán derecho a votar cuando asistan y actúen en ausencia de los Consejeros Propietarios que sustituyan respectivamente. Se requerirá la asistencia de una mayoría de consejeros con derecho a voto para que una Sesión del Consejo de Administración quede legalmente instalada. Las decisiones del Consejo de Administración serán válidas cuando se tomen, por lo menos, por la mayoría de los consejeros con derecho a voto que estén presentes en la Sesión legalmente instalada de que se trate. En caso de empate, el presidente decidirá con voto de calidad.

Los consejeros estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de interés y deberán informar de ello al presidente y secretario del Consejo de Administración. Asimismo, deberán mantener absoluta confidencialidad respecto de todos aquellos actos, hechos o acontecimientos que no se hayan hecho del conocimiento público, así como de toda deliberación que se lleve a cabo en sesión del Consejo.

Las actas correspondientes a las Sesiones del Consejo de Administración deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la Junta de que se trate, y por el o los miembros de los Comités que hubieran concurrido.

Las sesiones del Consejo de Administración se llevarán a cabo en la Ciudad de México o a través de cualquier otro medio (incluso electrónico o por videoconferencia) que para tal efecto establezca el propio Consejo.

#### *Comités del Consejo de Administración*

El Consejo de Administración, para el desempeño de sus funciones en materia de vigilancia, contará con el auxilio del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias que desarrollará las actividades en materia de prácticas societarias y de auditoría. Dicho comité estará integrado por consejeros independientes y por un mínimo de 3 miembros designados por el propio Consejo de Administración, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 25 de la LMV.

Las principales funciones del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son:

- i. supervisar y evaluar a nuestros auditores externos, así como analizar los reportes que sean elaborados por dichos auditores externos (incluyendo su dictamen),
- ii. analizar y supervisar la elaboración de nuestros estados financieros y recomendar al Consejo de Administración su aprobación,
- iii. informar al Consejo de Administración la situación que guarda nuestro sistema de control interno y auditoría interna y su adecuación,
- iv. supervisar las operaciones con partes relacionadas y las operaciones que se lleven a cabo conforme a la legislación aplicable y que representen 20% o más de nuestros activos consolidados,
- v. solicitar a nuestros directores o a expertos independientes la elaboración de los reportes que consideren necesarios,
- vi. investigar e informar al Consejo de Administración cualquier irregularidad de la que tenga conocimiento,
- vii. recibir y analizar recomendaciones y observaciones de los accionistas, miembros del Consejo de Administración, directores o cualquier tercero y tomar las medidas que considere necesarias,
- viii. convocar a asambleas de accionistas,
- ix. supervisar el cumplimiento por parte de nuestro Director General de las instrucciones dadas por nuestro Consejo de Administración o accionistas,
- x. proporcionar el reporte anual al Consejo de Administración en relación con las políticas de contabilidad, su suficiencia y adecuación, así como su consistencia,
- xi. dar sus opiniones al Consejo de Administración en relación con el nombramiento y elección de nuestro Director General, su retribución integral y destitución por causas justificadas, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes,
- xii. supervisar y reportar el desempeño de nuestros directivos clave,
- xiii. dar su opinión al Consejo de Administración en relación con operaciones con partes relacionadas, (xiv) solicitar la opinión de expertos independientes, y
- xiv. apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los reportes anuales para la Asamblea de Accionistas.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias puede reunirse en cualquier momento. A fin de que las sesiones de este comité se celebren válidamente, se requerirá de la asistencia de por lo menos la mayoría de sus miembros, y sus decisiones serán válidas cuando sean adoptadas por al menos la mayoría de sus miembros.

Las sesiones de los comités se llevarán a cabo en la Ciudad de México o en cualquier otro lugar que se designe en la convocatoria correspondiente. La asistencia a las sesiones podrá ser física o a través de cualquier otro medio (incluso telefónico, por videoconferencia o electrónico) que para tal efecto se determine en la convocatoria. Podrán adoptarse resoluciones sin necesidad de reuniones formales.

#### *Deber de Diligencia y Deber de Lealtad*

La LMV impone los deberes de diligencia y de lealtad a los consejeros.

El deber de diligencia generalmente requiere que los consejeros obtengan suficiente información y estén debidamente preparados para actuar en nuestro beneficio. El deber de diligencia se da por cumplido, principalmente, (i) cuando un consejero solicita y obtiene de nuestra parte toda la información necesaria para tomar una decisión, (ii) obteniendo información de terceros; (iii) requiriendo la presencia de, y la información de, nuestros funcionarios en tanto sean necesario para tomar decisiones, y (iv) asistiendo a las sesiones del consejo y revelando la información relevante en su poder. La omisión de actuar en cumplimiento del deber de diligencia por parte de un consejero provoca que el consejero sea responsable de manera solidaria, junto con otros consejeros responsables, por daños y perjuicios que nos causen o a nuestras subsidiarias. Una indemnización por demandas relacionadas con el incumplimiento al deber de diligencia de los consejeros ha sido incorporada en nuestros estatutos sociales. Además, contamos con un seguro de protección a los consejeros en caso de incumplimientos de su deber de diligencia.

El deber de lealtad consiste, principalmente, en la obligación de mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las responsabilidades del consejero, de abstenerse de discutir o votar en asuntos donde el consejero tenga un conflicto de interés y abstenerse de tomar ventaja de oportunidades corporativas resultantes de sus acciones como consejero. Adicionalmente, el deber de lealtad se incumple si un accionista o grupo de accionistas se ve favorecido deliberadamente.

El deber de lealtad también se incumple si el consejero usa activos de la sociedad o aprueba el uso de activos de la sociedad en contravención con nuestras políticas, revela información falsa o engañosa, ordena, o hace que no se registre cualquier transacción en nuestros últimos registros, que pudiera afectar nuestros estados financieros, o evita que información relevante no sea revelada o sea modificada.

La violación al deber de lealtad sujeta a dicho consejero a responsabilidad de manera solidaria junto con todos los consejeros que lo incumplan, por los daños y perjuicios que nos causen y a las personas bajo nuestro control. La responsabilidad también podrá surgir si resultan daños y perjuicios de los beneficios obtenidos por los consejeros o terceros, como resultado de las actividades realizadas por dichos consejeros.

Las demandas por el incumplimiento al deber de diligencia o al deber de lealtad, sólo pueden ser interpuestas en beneficio de la Emisora, y no en beneficio del demandante, y sólo podrán ser interpuestas por nosotros, por los accionistas o por los grupos de accionistas que representen por lo menos el 5% de las Acciones en circulación.

A manera de exclusión de responsabilidad para los consejeros, la LMV señala que la responsabilidad antes descrita no podrá ser exigible si el consejero actuó de buena fe y si (i) cumplió con las leyes y estatutos sociales, (ii) la decisión fue tomada con base en la información proporcionada por los funcionarios, auditores externos o expertos externos, cuya capacidad y credibilidad no son objeto de duda razonable, y (iii) el consejero seleccionó la alternativa más adecuada de buena fe y cualquier efecto negativo de dicha decisión no era razonablemente previsible, con base en la información disponible. Las cortes mexicanas no han interpretado dichas disposiciones, y, por lo tanto, la aplicabilidad y ejecución de esta excepción permanece incierta.

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, el Director General y nuestros directivos principales deben actuar en nuestro beneficio y no en el beneficio de cualquier accionista o grupo de accionistas. Además, nuestros directivos deben presentar nuestras principales estrategias de negocios y las de las sociedades bajo nuestro control al Consejo de Administración para su aprobación, proponer a nuestro Consejo de Administración nuestro presupuesto anual, presentar propuestas para el control interno al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, preparar todo la información relevante relacionada a nuestras actividades y a las actividades realizadas por las sociedades bajo nuestro control, revelar información relevante al público y mantener sistemas de contabilidad y registro, así como mecanismos de control interno adecuados, preparar y presentar al consejo los estados financieros anuales e implementar los mecanismos de control internos.

#### *Reglas básicas de operación de la "Copresidencia" del Consejo de Administración*

(1) cada Co-Presidente, en carácter de miembro propietario del Consejo, gozará de un solo voto, (2) el voto de calidad, en su caso, sería ejercido únicamente por uno de los Co-Presidentes, (3) el voto de calidad, en su caso, únicamente podría ser ejercido por el Co-Presidente que presida la sesión del Consejo, (4) la sesión del Consejo será presidida por el Co-Presidente que se encuentre presente, (5) en caso de estar presentes ambos Co-Presidentes en una sesión del Consejo, la presidencia será asumida de manera rotativa por periodos anuales por solamente uno de los Co-Presidentes como sigue: (a) el Sr. Andrés Chico Hernández será quien presida las sesiones en aquellos años que sean pares, y (b) el Sr. Felipe Chico Hernández será quien presida las sesiones en aquellos años que sean impares, (6) si ninguno de los Co-Presidentes se encuentra presente en una sesión del Consejo de Administración, asumirá la presidencia el miembro del Consejo que designe la mayoría de los miembros presentes conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Tercera de los estatutos sociales, y (7) todos los derechos, atribuciones, funciones y obligaciones que, a la fecha, los estatutos sociales de RLH le asignan y otorgan al "presidente" del Consejo de Administración, deberán ser ejercidas, realizadas y cumplidas conjuntamente por ambos "Co-Presidentes".

#### **Comité Ejecutivo**

RLH tendrá un Comité Ejecutivo que estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de cuatro miembros. Los miembros del Comité Ejecutivo, así como su presidente, serán designados y removidos por la asamblea general ordinaria de accionistas. El presidente del Comité Ejecutivo no tendrá voto de calidad en caso de empate. El Comité Ejecutivo podrá tener un secretario no miembro designado por mayoría de votos de los miembros del propio Comité. Los miembros del Comité Ejecutivo durarán en su cargo hasta en tanto su nombramiento no sea revocado por la asamblea general ordinaria de accionistas.

Para que una sesión del Comité Ejecutivo quede legalmente instalada, se requerirá la asistencia de, por lo menos, 3 (tres) de sus miembros. Las decisiones del Comité Ejecutivo serán válidas cuando se tomen, por lo menos, con el voto favorable de 3 (tres) de sus miembros.



El Comité Ejecutivo, en conjunto con el Director General, tendrá a su cargo funciones de administración y las de gestión, conducción y ejecución de los negocios de RLH y de las personas morales que ésta controle, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración.

Para estos efectos, el Comité Ejecutivo tendrá las facultades que, de manera enunciativa, se indican a continuación:

- a) someter, de manera conjunta con el Director General de la Sociedad, a la aprobación del Consejo de Administración las estrategias de negocio de la Sociedad y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen;
- b) monitorear, administrar y supervisar los negocios, activos e inversiones de la Sociedad y de sus subsidiarias, así como su desempeño, incluyendo la relación con socios y accionistas de la Sociedad;
- c) sujeto en todo caso a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración, buscar, identificar y, en su caso, recomendar, oportunidades para que la Sociedad, previa obtención de las autorizaciones corporativas que correspondan conforme a la legislación aplicable y estos estatutos realice inversiones y desinversiones, para lo cual el Director General mantendrá debidamente informado al Comité Ejecutivo y éste, a su vez, al Consejo de Administración;
- d) de manera conjunta con el Director General, proporcionar, informar y, en su caso, someter a aprobación del Consejo de Administración, los estados financieros y demás informes relativos a la situación financiera de la Sociedad;
- e) diseñar cualesquiera nuevas políticas de retribución, planes de incentivos, planes sobre acciones u otras formas de retribución, para someterlos a la aprobación del Consejo de Administración; y
- f) aprobar, en base a los presupuestos previamente aprobados por el Consejo de Administración: (i) a propuesta del Director General, la retribución anual (fija y variable) de los empleados de la Sociedad, (ii) la distribución entre los miembros del Comité Ejecutivo de la compensación global en vigor o aprobada por el Consejo de Administración para dicho Comité y (iii) aprobar la distribución entre los empleados de la Sociedad y los miembros del Comité Ejecutivo de cualesquiera planes de incentivos, planes sobre acciones o cualesquiera otras formas de retribución, en vigor en la Sociedad.

El Comité Ejecutivo se reunirá en cualquier momento en que sea convocado por cualquiera de sus miembros. La convocatoria será entregada a los miembros de la Sociedad en el domicilio o cuenta de correo electrónico que para tal efecto tenga registrado la Sociedad y deberá contener los puntos del orden del día, la fecha, hora y lugar en el que se llevará a cabo la Sesión.

Las sesiones del Comité Ejecutivo se llevarán a cabo en la Ciudad de México o a través de cualquier otro medio (incluso electrónico o por videoconferencia) que para tal efecto se señale en la convocatoria correspondiente o que establezca el propio Comité.

Podrá omitirse el requisito de convocatoria siempre que se encuentren presentes la totalidad de los miembros y que aprueben en forma unánime los puntos a tratar en la correspondiente orden del día.

Para que las Sesiones de este Comité se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros.

#### **Comité de Nominaciones y Compensaciones.**

##### *Integración y Facultades.*

La Sociedad tendrá un Comité de Nominaciones y Compensaciones que se integrará por un número impar de miembros, que no podrá ser menor de 3 (tres). La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones deberán ser independientes. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones podrán o no ser miembros del Consejo de Administración. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en su cargo un año y continuarán en sus funciones, aun cuando hubiere concluido el plazo anterior o por renuncia al cargo, a falta de ratificación de su designación, hasta que el sustituto sea designado y tome posesión de su cargo. El presidente y el secretario de este Comité serán designados por mayoría de votos de sus miembros y el presidente no tendrá voto de calidad en caso de empate. El secretario de dicho Comité podrá no ser miembro de este.

El Comité de Nominaciones y Compensaciones tendrá las facultades y atribuciones que le asigne el Consejo de Administración, las cuales podrán comprender:

1. Presentar a la consideración de Consejo de Administración los nombres de los individuos que, a su juicio, previa entrevista que el Comité les haga, deberían ocupar los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias;
2. Sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 43, fracción I, inciso (c) de la Ley del Mercado de Valores, proponer a la asamblea de accionistas o al Consejo de Administración, según sea el caso, las remuneraciones que corresponderán tanto a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y sus subsidiarias, del Comité Ejecutivo, así como a los funcionarios que ocupen los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias.
3. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración de la asamblea de accionistas de la Sociedad, la remoción de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad;
4. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración del Consejo de Administración de la Sociedad, la remoción de los miembros del Comité Ejecutivo y del Director General de la Sociedad y sus subsidiarias;
5. Realizar consultas que, en su caso, deban hacerse a terceros expertos en las líneas de negocios de la Sociedad, a fin de adoptar cualesquier decisiones que sean requeridas;
6. Presentar al Consejo de Administración de manera periódica un reporte respecto de sus actividades, cuando el Consejo lo solicite o cuando, a su juicio, ameriten hacerse del conocimiento del Consejo;
7. Presentar al Consejo de Administración cualesquiera planes de compensación a largo plazo a implementar por la Sociedad con sus empleados o los de sus subsidiarias; y

8. Presentar a la consideración de Consejo de Administración el establecimiento de fideicomisos con el fin de establecer fondos de pensiones, jubilaciones o primas de antigüedad del personal de la Sociedad, de opciones de compra de acciones para empleados, así como cualquier otro fondo con fines semejantes a los anteriores.

#### **Director General**

Las funciones de administración y en específico las de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, serán responsabilidad del Director General, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración y el Comité Ejecutivo.

El Director General, para el cumplimiento de sus funciones, contará con las más amplias facultades para representar a la Emisora en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio, el Director General tendrá las facultades en los términos y condiciones que el Consejo de Administración de la Emisora determine.

El Director General, sin perjuicio de lo señalado con anterioridad, deberá:

- a) Someter a la aprobación del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo las estrategias de negocio de la Emisora y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen.
- b) Dar cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas, del Consejo de Administración o del Comité Ejecutivo, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea, el Consejo o el referido Comité.
- c) Proponer al comité que desempeñe las funciones en materia de Auditoría, los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna de la Emisora y personas morales que ésta controle, así como ejecutar los lineamientos que al efecto apruebe el Consejo de Administración de la Emisora.
- d) Suscribir la información relevante de la Emisora, junto con los directivos relevantes encargados de su preparación, en el área de su competencia.
- e) Difundir la información relevante y eventos que deban ser revelados al público, ajustándose a lo previsto en la LMV, siendo responsable del contenido y oportunidad de dicha información, incluso cuando la difusión de la misma se delegue en terceros, salvo por dolo o culpa inexcusable de dichos terceros.
- f) Dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la celebración de operaciones de adquisición y colocación de acciones propias de la Emisora.
- g) Ejercer, por sí o a través de delegado facultado, en el ámbito de su competencia o por instrucción del Consejo de Administración, las acciones correctivas y de responsabilidad que resulten procedentes.
- h) Verificar que se realicen, en su caso, las aportaciones de capital hechas por los accionistas.
- i) Dar cumplimiento a los requisitos legales y estatutarios establecidos con respecto a los dividendos que se paguen a los accionistas.
- j) Asegurar que se mantengan los sistemas de contabilidad, registro, archivo o información de la Emisora.
- k) Elaborar y presentar al Consejo de Administración el informe a que se refiere el Artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con excepción de lo previsto en el inciso b) de dicho precepto.
- l) Establecer mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Emisora y personas morales que ésta controle se hayan apegado a la normativa aplicable, así como dar seguimiento a los resultados de esos mecanismos y controles internos y tomar las medidas que resulten necesarias en su caso.
- m) Ejercer las acciones de responsabilidad en términos de los establecido en la LMV y en estos estatutos sociales, en contra de personas relacionadas o terceros que presumiblemente hubieren ocasionado un daño a la Emisora o las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, salvo que por determinación del Consejo de Administración y previa opinión del comité que ejerza funciones de Auditoría, el daño causado no sea relevante.
- n) El Director General, para el ejercicio de sus funciones y actividades, así como para el debido cumplimiento de las obligaciones se auxiliará de los directivos relevantes designados para tal efecto y de cualquier empleado de la Emisora o de las personas morales que ésta controle.
- o) Los nombramientos del Director General de la Emisora y de los funcionarios que ocupen cargos con las dos jerarquías inmediatas inferiores a la de éste, deberán recaer en personas que cuenten con elegibilidad crediticia y honorabilidad.
- p) Los informes relativos a los estados financieros y a la información en materia financiera, administrativa, económica y jurídica a que se refiere el Artículo 104 de la LMV, deberán estar suscritos, cuando menos, por el Director General y demás directivos relevantes que sean titulares de las áreas de finanzas y jurídica o sus equivalentes, en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, esta información deberá presentarse al Consejo de Administración para su consideración y, en su caso, aprobación, con la documentación de apoyo.

#### **Cambios a Nuestro Capital Social**

El capital variable de la Emisora podrá aumentarse o disminuirse, con la única formalidad de que los aumentos o disminuciones sean acordados en Asamblea General Ordinaria de Accionistas y que se protocolice dicha acta ante un notario público, sin que sea necesaria la reforma de nuestros estatutos sociales, ni la inscripción del testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de Comercio correspondiente.

Nuestro capital mínimo fijo no podrá aumentarse o disminuirse sin (i) acuerdo previo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas y (ii) reforma de nuestros estatutos sociales. En caso de disminución se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 9 de la LGSM, si la reducción de capital se hiciese para reembolsar a los accionistas sus aportaciones o liberarlos de la obligación de efectuar exhibiciones de su valor de suscripción aún no pagadas.

Todo aumento o disminución de nuestro capital social deberá inscribirse en nuestro libro de variaciones de capital. No podrán decretarse incrementos a nuestro capital social si no se encuentran íntegramente suscritas y pagadas todas las acciones emitidas con anterioridad. En el caso de aumento de capital como resultado de la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas o de cualesquier otras cuentas del capital contable, los accionistas participarán del aumento en proporción al número de sus acciones. En virtud de que los títulos de las acciones de la Emisora no contienen expresión de valor nominal, no será necesario que se emitan nuevos títulos en estos casos. En el caso de reducción a nuestro capital social mediante reembolso, el importe del mismo quedará a disposición de nuestros accionistas a quienes corresponda, sin que se devenguen intereses sobre tal reembolso.

Podremos emitir acciones no suscritas, las cuales se conservarán en nuestra tesorería para ser entregadas en la medida que se realice su suscripción.

Asimismo, podremos emitir acciones no suscritas para su colocación entre el público inversionista, siempre que se mantengan en custodia en una institución para el depósito de valores y se cumplan las condiciones previstas en el Artículo 53 de la LMV. Para efectos de lo previsto anteriormente, no será aplicable el Artículo 132 de la LGSM.

#### **Amortización**

Nuestros estatutos sociales permiten que amorticemos acciones con utilidades repartibles sin que se disminuya nuestro capital social. La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que acuerde la amortización, además de observar en lo señalado en el Artículo 136 de la LGSM, observará las siguientes reglas particulares:

La Asamblea podrá acordar amortizar acciones en forma proporcional a todos nuestros accionistas, de tal forma que después de la amortización estos mantengan los mismos porcentajes respecto del total de nuestro capital social que hubieren presentado previa la amortización, sin que sea necesario cancelar títulos de acciones en virtud de que éstos no contienen expresión de valor nominal y sin que sea necesario que la designación de las acciones a ser amortizadas se realice mediante sorteo, no obstante que la Asamblea hubiere fijado un precio determinado.

En el caso de que la Asamblea acuerde que la amortización de acciones se realice mediante su adquisición en bolsa, la propia Asamblea o, en su caso, el Consejo de Administración, aprobará el sistema para el retiro de acciones, el número de acciones que serán amortizadas y la persona que se designe como intermediario o agente comprador en bolsa.

Salvo por lo previsto en el segundo inciso anterior, y en el caso de que la Asamblea hubiere fijado un precio determinado para la amortización, las acciones a ser amortizadas se designarán en todo caso mediante sorteo ante Notario o Corredor Público, en el concepto de que el sorteo referido se deberá realizar en todo caso por separado respecto de cada una de las Series que integren el capital social, de tal forma que se amorticen acciones de todas las Series en forma proporcional, para que éstas representen después de la amortización el mismo porcentaje respecto del total del capital social que hubieren representado previa la amortización. Los títulos de las acciones amortizadas en el caso a que se refiere este inciso tercero quedarán nulificados.

#### **Disolución o Liquidación**

Una vez disuelta la Emisora, se nombrará a uno o más liquidadores en una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas para concluir los asuntos de la Emisora. Todas las acciones pagadas y en circulación del capital social tendrán derecho a participar en forma equitativa en los recursos de la liquidación.

#### **Registro y Transmisión de Nuestras Acciones**

Nuestras acciones se encuentran inscritas ante el RNV. Las acciones constarán en títulos emitidos en forma nominativa, los cuales se depositarán ante el Indeval en todo momento. Nuestros accionistas únicamente podrán ser titulares de sus acciones en forma de registros en libros, a través de los participantes que tengan cuenta con Indeval (es decir, mediante las constancias emitidas por Indeval, complementadas con los registros de participantes en Indeval). Indeval es el tenedor registrado respecto de todas las acciones inscritas. Los intermediarios, bancos y otras instituciones financieras mexicanas y extranjeras y entidades autorizadas por la CNBV para ser participantes en Indeval podrán tener cuentas en el Indeval. Conforme a la legislación mexicana, únicamente las personas listadas en nuestro libro de registro de acciones y los titulares de las certificaciones emitidas por Indeval junto con las certificaciones emitidas por participantes del Indeval, serán reconocidos como nuestros accionistas; de conformidad con lo previsto por la LMV, las constancias emitidas por Indeval junto con las certificaciones emitidas por los participantes del Indeval, son suficientes para hacer constar la propiedad de nuestras acciones y para ejercer los derechos respecto de dichas acciones, en Asambleas de Accionistas u otros.

#### **Derechos de suscripción preferente**

Cuando se aumente nuestro capital social, todos nuestros accionistas tendrán derecho preferente en proporción al número de sus acciones para suscribir las que se emitan o las que se pongan en circulación. El derecho señalado en este párrafo deberá ser ejercitado dentro de los 15 días naturales siguientes a aquél en que se publiquen los acuerdos correspondientes en el Diario Oficial de la Federación y en otro periódico de los de mayor circulación en la Ciudad de México. Dicho derecho no será aplicable con motivo de aumentos en el capital social de la Emisora aprobados en relación con (i) la fusión de la Emisora, (ii) la conversión de obligaciones, (iii) la recompra de acciones propias en los términos del Artículo 56 de la LMV y los estatutos sociales de la Emisora, (iv) la oferta pública de acciones en los términos de la LMV y (v) la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas o de cualesquier otras cuentas del capital contable. Las acciones materia del aumento de capital no podrán ser objeto de oferta pública o ser ofrecidas mediante la intervención de algún intermediario colocador sin que antes se obtenga la autorización necesaria para su colocación entre el público inversionista en términos de la LMV y demás leyes y regulaciones aplicables.

En el caso de que quedaren sin suscribir acciones después de la expiración del plazo durante el cual nuestros accionistas hayan gozado del derecho de preferencia para suscribir acciones, las acciones de que se trate podrán ser ofrecidas a cualquier persona para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea que hubiere decretado el aumento de capital, o en los términos y plazos que disponga el Consejo de Administración o los Delegados designados por la Asamblea a dicho efecto. Lo anterior, en el entendido de que el precio al cual se ofrezca las acciones a terceros no podrá ser menor a aquél al cual fueron ofrecidas a los accionistas de la Emisora para suscripción y pago.

#### **Ciertas Protecciones de Minorías**

Conforme a la LMV, nuestros estatutos sociales incluyen ciertas protecciones para los accionistas minoritarios, de las cuales algunas han sido descritas anteriormente. Estas protecciones a las minorías incluyen:

- a) Por cada 10%, en lo individual o en conjunto, del total del capital accionario en circulación incluso con derecho de voto limitado o restringido;
- b) votar que se requiera la convocatoria de una asamblea de accionistas;
- c) solicitar que las resoluciones con relación a cualquier asunto del cual no fueron suficientemente informados sean aplazados por una única ocasión y por un plazo de 3 días naturales; y
- d) nombrar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente del Consejo de Administración.

los tenedores que en lo individual o en conjunto tengan el 20% o más del capital social en circulación con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea de accionistas y solicitar al tribunal que ordene la suspensión de la

resolución, si esta solicitud se presenta dentro de los 15 días siguientes al aplazamiento de la asamblea en la cual la resolución haya sido aprobada, en el entendido que (i) la resolución contra la cual se oponen viole la ley mexicana o los estatutos sociales, (ii) los accionistas que se oponen no asistieron a la asamblea o votaron en contra de la resolución a la cual se oponen, y (iii) los accionistas que se oponen entreguen una fianza al tribunal para garantizar el pago de cualesquier daños que pudieran surgir como resultado de la suspensión de la resolución en caso de que el tribunal se declare a favor del accionista que se opone; estas disposiciones han sido escasamente utilizadas en México, y por lo tanto, la resolución que el tribunal competente pudiera tomar es incierta.

Los accionistas que representen el 5% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que nos causen. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en cinco años.

#### **Restricciones a la Adquisición de Acciones y Celebración de Convenios de Voto**

Nuestros estatutos sociales establecen que cualquier adquisición de acciones que dé como resultado un número de acciones que, sumado a las acciones que integren la tenencia accionaria previa, directa o indirecta, del posible adquirente, sea igual a un número igual o mayor a 10% del capital social de la Emisora o cualquier múltiplo de 10%, requiere el acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar cualquier competidor de la Compañía por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad. El acuerdo previo favorable del Consejo de Administración se requerirá indistintamente de si la adquisición de las acciones se pretende realizar dentro o fuera de una bolsa de valores, directa o indirectamente, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, sin límite de tiempo entre sí, en México o en el extranjero. También se requerirá el acuerdo previo favorable del Consejo de Administración, por escrito, para la celebración de cualquier acuerdo de voto salvo en caso de que dicho acuerdo de voto sea celebrado en ejercicio de algún derecho de minoría contemplado en la LMV.

Lo anterior, sin perjuicio de que nuestro Consejo de Administración podrá acordar, entre otras cosas, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuere posible y sin que ello contravenga las disposiciones de la LMV, o (ii) que sean enajenadas las acciones objeto de la adquisición a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio que resulte mayor entre (1) el valor de cotización de las acciones, y (2) el valor contable de las acciones, de acuerdo, en este segundo caso, al último reporte trimestral presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Si se llegaren a realizar adquisiciones de acciones o celebrar acuerdos de voto restringidos en términos de los estatutos sociales de la Emisora sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración (así como, en su caso, la realización de una oferta pública en términos de la legislación aplicable), las Acciones materia de dichas adquisiciones o del acuerdo de voto no otorgarán al adquirente derechos corporativos de ninguna clase (incluyendo, sin limitación, el derecho de votar las acciones adquiridas, el derecho a solicitar se convoque a asamblea de accionistas y cualesquiera otros derechos corporativos que deriven de la titularidad de las acciones que no tengan contenido o no sean de naturaleza patrimonial o económica).

La Cláusula Décima Segunda de los estatutos sociales de la Emisora que contiene las restricciones a la adquisición de acciones y celebración de convenios de voto se inscribirá en el Registro Público de Comercio del domicilio de la Emisora y se deberá hacer referencia expresa a lo establecido en la misma en los títulos de las acciones representativas del capital de la Emisora, a efecto de que surta efectos frente a cualquier tercero y/o cualquier adquirente de las acciones representativas del capital social de la Emisora.

A la fecha, no se han celebrado convenios en relación con el voto de nuestras Acciones.

#### **Cancelación del Registro ante el RNV**

Mientras las acciones de la Emisora se encuentren inscritas en el RNV, en los términos de la LMV y de las disposiciones de carácter general que expida la CNBV, en el caso de cancelación de la inscripción de las acciones de la Emisora en dicho registro, ya sea por solicitud de la propia Emisora o por resolución adoptada por la CNBV en términos de ley, la Emisora se obliga a realizar una oferta pública de adquisición en términos del artículo 108 de la LMV, la cual deberá dirigirse exclusivamente a los accionistas o tenedores de los títulos de crédito que representen dichas acciones, que no formen parte del grupo de personas que tengan el control de la Emisora: (i) a la fecha del requerimiento de la CNBV tratándose de la cancelación de la inscripción por resolución de dicha comisión; o (ii) a la fecha en que surta efectos la oferta, conforme el acuerdo adoptado por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas con el voto favorable de los titulares de acciones con o sin derecho a voto, que representen el noventa y cinco por ciento del capital social, tratándose de la cancelación voluntaria de la misma.

La Emisora deberá afectar en un fideicomiso, por el periodo que estime conveniente, pero cuando menos de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha de la cancelación, los recursos necesarios para comprar al mismo precio de la oferta pública de compra las acciones de los inversionistas que no acudieron a dicha oferta, en el evento de que una vez realizada la oferta pública de compra y previo a la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Emisora u otros valores emitidos con base en esas acciones en el RNV, la Emisora no hubiera logrado adquirir el 100% del capital social pagado.

La oferta pública de compra antes mencionada deberá realizarse cuando menos al precio que resulte más alto entre: (i) el valor de cotización y (ii) el valor contable de las acciones o títulos que representen dichas acciones de acuerdo al último reporte trimestral presentado a la propia CNBV y a la BMV antes del inicio de la oferta, el cual podrá ser ajustado cuando dicho valor se vaya modificando de conformidad con criterios aplicables a la determinación de información relevante, en cuyo caso, deberá considerarse la información más reciente con que cuente la Emisora, acompañada de una certificación de un directivo facultado de la Emisora respecto de la determinación de dicho valor contable.

Para los efectos anteriores, el valor de cotización será el precio promedio ponderado por volumen de las operaciones que se hayan efectuado durante los últimos 30 días en que se hubieren negociado las acciones de la Emisora o títulos de crédito que representen dichas acciones, previos al inicio de la oferta, durante un periodo que no podrá ser superior a 6 meses. En caso de que el número de días en que se hayan negociado dichas acciones o títulos que amparen dichas acciones, durante el periodo señalado, sea inferior a 30, se tomarán los días en que efectivamente se hubieren negociado. Cuando no hubiere habido negociaciones en dicho periodo, se tomará el valor contable.

No será necesario llevar a cabo la oferta pública si se acredita el consentimiento de la totalidad de los accionistas para la cancelación correspondiente.

La CNBV podrá autorizar el uso de una base distinta para la determinación del precio de la oferta, atendiendo a la situación financiera de la Emisora, siempre que se cuente con la aprobación del Consejo de Administración, previa opinión del comité que desempeñe funciones en materia de prácticas societarias, en las que se contengan los motivos por los cuales se considera justificado establecer precio distinto, respaldado de un informe de un experto independiente.

En todo caso, la cancelación voluntaria de la inscripción de las acciones de la Emisora en el RNV requerirá, además, cumplir cualquier otro requisito señalado en la LMV y demás disposiciones de carácter general aplicables a la cancelación correspondiente.

#### **Pérdida de Acciones**

Conforme a lo requerido por la legislación mexicana, nuestros estatutos establecen los accionistas extranjeros de la Emisora se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto a las acciones emitidas por la Emisora que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Emisora o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la propia Emisora con autoridades mexicanas, y a no invocar por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la nación las acciones que hubieren adquirido.

#### **Compra de Acciones Propias**

La Emisora podrá adquirir acciones representativas de su propio capital social a través de la BMV, en los términos del Artículo 56 de la LMV, sin que sea aplicable la prohibición establecida en el primer párrafo del Artículo 134 de la LGSM, siempre que (i) la adquisición se realice con cargo al capital contable, en cuyo supuesto podrán mantenerlas en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que se conserven en tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea; (ii) la Asamblea General Ordinaria de Accionistas acuerde, para cada ejercicio, el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de acciones propias, con la única limitante de que la sumatoria de los recursos que puedan destinarse a ese fin, en ningún caso podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de la Emisora, incluyendo las retenidas; (iii) la Emisora, en su caso, se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV; y (iv) que la adquisición y enajenación de las acciones o títulos de crédito que representen dichas acciones, en ningún caso podrán dar lugar a que se excedan los porcentajes referidos en el Artículo 54 de la LMV, ni que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado en la bolsa de valores correspondiente. Por su parte y en la medida en que la asamblea no hubiere hecho la designación, el Consejo de Administración podrá designar al efecto a la o las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias. En tanto las acciones pertenezcan a la propia Compañía, éstas no podrán ser representadas ni votadas en Asambleas de Accionistas de cualquier clase ni ejercitarse derechos sociales o económicos de tipo alguno.

Las acciones propias que pertenezcan a la Emisora o, en su caso, las acciones de tesorería, sin perjuicio de lo establecido por la LGSM, podrán ser colocadas entre el público inversionista, sin que el aumento de capital social correspondiente requiera resolución de Asamblea de Accionistas de ninguna clase, ni del acuerdo del Consejo de Administración. Para efectos de lo previsto en este párrafo, no será aplicable lo dispuesto por el Artículo 132 de la LGSM.

La adquisición y enajenación de acciones previstos nuestros estatutos sociales, los informes que sobre dichas operaciones deban presentarse a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, las normas de revelación en la información financiera, así como la forma y términos en que estas operaciones sean dadas a conocer a la CNBV, a la bolsa de valores correspondiente y al público inversionista, estarán sujetos a los términos de la LMV y a las disposiciones de carácter general que expida la propia CNBV.

La Compañía cuenta con un fondo para la adquisición de acciones propias (fondo de recompra), mismo que fue autorizado mediante asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de junio de 2016. En términos del artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de la Compañía, el monto máximo de recursos que la Compañía podrá destinar a la adquisición de acciones propias durante cada ejercicio social no podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de la Emisora, incluyendo las retenidas, del ejercicio social anterior.

#### **Conflicto de Intereses**

Conforme a la LGSM, un accionista que vote en una transacción comercial en la que sus intereses estén en conflicto con aquellos de la Emisora, deberá abstenerse de cualquier deliberación sobre el asunto correspondiente. La violación de dicha obligación por parte de cualquier accionista podrá tener como consecuencia que el accionista sea responsable de los daños, pero únicamente si la operación no habría sido aprobada sin el voto de este accionista.

Los miembros del Consejo de Administración estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de interés y deberán informar de ello al presidente y secretario del Consejo de Administración.

#### **Derecho de Separación**

En caso de aprobarse por nuestros accionistas un cambio en nuestro objeto social, nacionalidad, o nuestra transformación a otro tipo de sociedad, cualquier accionista con derecho a voto que hubiere votado en contra de la aprobación de estos asuntos en la Asamblea General de Accionistas, tendrá derecho de separarse de la sociedad y a recibir el valor en libros de sus Acciones, de conformidad con los últimos estados financieros aprobados por nuestros accionistas, siempre y cuando el accionista ejerza dicho derecho dentro de los quince días siguientes a la Asamblea en la que se haya aprobado el cambio.

#### **Jurisdicción**

Nuestros estatutos sociales establecen que, para el caso de cualquier controversia entre la Emisora y sus accionistas, o bien, entre dos o más accionistas o entre dos o más grupos de accionistas por cuestiones relativas a la Emisora, la primera y los segundos se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero que pudiese corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros.

#### **Apalancamiento**

Según las políticas internas de la Emisora, el apalancamiento (deuda total/activos) no podrá ser mayor al 65% de (i) la inversión total en el desarrollo incluyendo el valor del terreno y los costos financieros y de asesores para el caso de los activos en desarrollo (*loan to cost*), y (ii) del valor de los activos para el caso de los hoteles en operación (*loan to value*). Por otra parte, el apalancamiento consolidado de la Emisora no podrá superar el

65% de la suma de la inversión total en el desarrollo, incluyendo el valor del terreno, y del valor de los activos en operación de la Emisora. Para el caso del Hotel O&OM, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno OOM y se buscará obtener financiamiento en Dólares. Para el caso del Hotel Rosewood Mandarin, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno Rosewood Mandarin y se buscará obtener financiamiento en Dólares. Asimismo, dichos financiamientos serán objeto de aprobación por parte del Consejo de Administración de la Emisora.

#### **Adquisiciones y Ventas de Activos**

A continuación, se presenta un resumen de las reglas generales aplicables a la Emisora en materia de autorizaciones de adquisiciones y ventas de activos:

- a) si la operación representa 20% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse mediante asamblea general ordinaria de accionistas;
- b) si la operación es inusual, no recurrente o representa 5% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse por el Consejo de Administración de la Emisora, con la previa opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias;
- c) si la operación representa (1) 10% o más de los activos y 10% o más de las ventas consolidadas de la Emisora, o (2) 25% de las ventas consolidadas de la Emisora, la operación calificaría como una "reestructuración societaria". Las "reestructuraciones societarias" deberán ser aprobadas por la asamblea general de accionistas o por el Consejo de Administración de la Emisora, según corresponda o se estime conveniente. Para la aprobación de reestructuraciones societarias, se deberán observar las disposiciones aplicables a las mismas contenidas en la LMV y la Circular Única de Emisoras; y
- d) los estatutos sociales de la Emisora requieren el voto favorable de, por lo menos, el 51% de los accionistas para la venta de (i) el inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons, o (ii) las acciones representativas del capital social de Inalmex, cuando las ventas descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores se realicen por debajo del monto del avalúo realizado para llevar a cabo la Oferta Pública Inicial.

#### **Otras Prácticas de Gobierno Corporativo**

RLH Properties es una empresa mexicana listada en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"), y sus prácticas de gobierno corporativo se ajustan a los mejores estándares nacionales e internacionales, teniendo siempre en cuenta lo dispuesto por el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo, aprobado por el Consejo Coordinador Empresarial

---

## [429000-N] Mercado de capitales

### Estructura accionaria:

#### Estructura Accionaria

La siguiente tabla contiene información relativa a la tenencia de acciones representativas de nuestro capital social suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2020:

| Accionista                      | Serie "A"          | %           |
|---------------------------------|--------------------|-------------|
| CHPAF Holding, S.A.P.I. de C.V. | 254,308,193        | 28.5%       |
| Público Inversionista           | 638,001,256        | 71.5%       |
| <b>Total</b>                    | <b>892,309,449</b> | <b>100%</b> |

El 4 de marzo de 2020, se consumó la venta de la totalidad de las acciones representativas del capital social de RLH que eran propiedad de Actur, por parte de CHPAF Holding. Las acciones que fueron objeto de dicha adquisición fueron 242'799,339 y representan aproximadamente el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH.

A la fecha no hay compromisos que impliquen el cambio de control de la Emisora.

Hasta donde es del conocimiento de la Emisora y con base en la información anterior, ninguna persona ejerce control, influencia significativa o poder de mando (según dichos conceptos se definen en la LMV) en RLH.

### Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

#### Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

La información contenida en esta sección fue preparada con base en datos de la CNBV, la BMV y Bloomberg. Esta sección no incluye información exhaustiva sobre el mercado de valores mexicano.

La siguiente tabla muestra los precios mínimos y máximos a los que cotizaron nuestras acciones en la BMV desde la fecha de listado en la misma, así como los volúmenes correspondientes:

Las acciones en la BMV desde la fecha de listado en la misma:

| Trimestre | Volumen    | Máximo | Mínimo | Cierre |
|-----------|------------|--------|--------|--------|
| 4Q 2015   | 0          | 15.15  | 15.15  | 15.15  |
| 1Q 2016   | 0          | 15.15  | 15.15  | 15.15  |
| 2Q 2016   | 0          | 15.15  | 15.15  | 15.15  |
| 3Q 2016   | 90,755,062 | 15.15  | 15.15  | 15.15  |
| 4Q 2016   | 32,362     | 15.45  | 15.45  | 15.45  |
| 1Q 2017   | 100        | 15.45  | 15.45  | 15.45  |
| 2Q 2017   | 306,670    | 17     | 16.5   | 17     |
| 3Q 2017   | 0          | 17     | 17     | 17     |

|         |            |       |       |       |
|---------|------------|-------|-------|-------|
| 4Q 2017 | 17,000     | 17.75 | 17.75 | 17.75 |
| 1Q 2018 | 616,280    | 18.3  | 17.85 | 18.3  |
| 2Q 2018 | 150,100    | 18.59 | 18.58 | 18.59 |
| 3Q 2018 | 337,394    | 18.64 | 18.64 | 18.64 |
| 4Q 2018 | 230,661    | 18.64 | 18    | 18.5  |
| 1Q 2019 | 127,541    | 19    | 18.85 | 18.9  |
| 2Q 2019 | 254,671    | 19.1  | 18.75 | 18.75 |
| 3Q 2019 | 11,384,902 | 18.88 | 16.5  | 18.44 |
| 4Q 2019 | 0          | 18.88 | 18.38 | 18.44 |
| 1Q 2020 | 11,800     | 19.1  | 18.44 | 19    |
| 2Q 2020 | 4,983,148  | 15.1  | 13.25 | 15    |
| 3Q 2020 | 25,608     | 15    | 14    | 14    |
| 4Q 2020 | 7,004,970  | 15.5  | 13.3  | 15.75 |
| 1Q 2021 | 359,128    | 15.5  | 12.15 | 13.2  |

| Anual | Volumen    | Máximo | Mínimo | Cierre |
|-------|------------|--------|--------|--------|
| 2015  | 0          | 15.15  | 15.15  | 15.15  |
| 2016  | 90,787,424 | 15.45  | 15.15  | 15.45  |
| 2017  | 323,770    | 17.75  | 15.45  | 17.75  |
| 2018  | 1,334,435  | 18.64  | 17.85  | 18.5   |
| 2019  | 11,767,114 | 19.1   | 16.5   | 18.44  |
| 2020  | 12,384,654 | 19.1   | 13.25  | 15.75  |

Desde la fecha de listado de nuestras acciones, es decir el 4 de noviembre de 2015, la cotización en la BMV de nuestras acciones nunca ha sido suspendida.

De conformidad con la escala de la BMV, el nivel de bursatilidad de nuestras acciones desde la fecha de nuestra Oferta Pública Inicial fue “bajo”.

Nuestras acciones cotizan en México, están listadas y son negociadas en la BMV bajo la clave de cotización “RLHA”.

Al 31 de diciembre de 2020, existían 892,309,449 acciones de RLH suscritas y pagadas.

## Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

### Formador de Mercado

A la fecha, no tenemos celebrado contrato alguno para la prestación de servicios de formación de mercado respecto de las acciones representativas de nuestro capital social. El objeto primordial de esta clase de contratos es promover y aumentar la liquidez de los valores sujetos a actividades de formación de mercado. En el futuro próximo podríamos utilizar los servicios de un formador de mercado, en cuyo caso será informado al público inversionista en términos de la regulación aplicable.

## Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado



---

NA

---

**Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes**

---

---

NA

---

**Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes**

---

---

NA

---

**Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario**

---

---

NA

---



## [432000-N] Anexos

**Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:**



---

**Estados financieros:**





---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

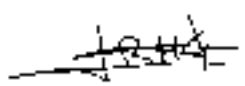
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fechas 24 de febrero de 2020 y 25 de febrero de 2019, respectivamente; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.



C.P.C. Javier García Padilla  
Socio de Auditoría



C.P.C. Guillermo Rubles Haro  
Representante Legal



Sr. Francisco Borja Escalada Jiménez  
Director General  
R.I.H Properties, S. A. B. de C. V.  
Avenida Paseo de la Reforma No. 412, Piso 21  
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc  
06600, Ciudad de México

Ciudad de México, 30 de abril de 2021.

Estimado señor Borja Escalada:

En relación a los estados financieros consolidados de R.I.H Properties, S. A. B. de C. V. (la Emisora) correspondientes a los años que terminarán el 31 de diciembre de 2019 y 2018 y en cumplimiento con 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 (Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto mi consentimiento para que la Emisora incluya en la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emiti.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audité, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

C.P.C. Javier García Padilla  
Socio de Auditoría



Sr. Francisco Borja Escalada Jiménez  
Director General  
R.H. Properties, S. A. B. de C. V.  
Avenida Paseo de la Reforma No. 412, Piso 21  
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc  
06600, Ciudad de México

Ciudad de México, 30 de abril de 2021.

Estimado señor Borja Escalada:

En relación a los estados financieros consolidados de R.H. Properties, S. A. B. de C. V. (la Emisora) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y en cumplimiento con 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 (Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto mi consentimiento para que la Emisora incluya en la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emiti.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audité, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

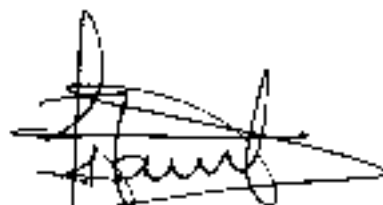
C.P.C. José Ignacio Loussaum Puón  
Socio de Auditoría



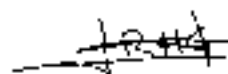
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2020, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 26 de febrero de 2021; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.



C.P.C. José Ignacio Toussaint Purón  
Socio de Auditoría



C.P.C. Guillermo Robles Haro  
Representante Legal

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a RLH Properties contenida en el presente Reporte Anual correspondiente al ejercicio 2020, 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 Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Nombre: Francisco Borja Escalada Jiménez  
Cargo: Director General de la Emisora



Nombre: Juan Sebastián Novoa  
Cargo: Director Financiero de la Emisora



Nombre: Jessica García Abenchuchán  
Cargo: Directora Jurídica de la Emisora

---

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y  
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los  
últimos tres ejercicios

---

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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y de 2019

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

## **Índice**

### **Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

| <b>Contenido</b>                                             | <b>Página</b> |
|--------------------------------------------------------------|---------------|
| Informe de los Auditores Independientes .....                | 1 a 7         |
| Estados financieros consolidados                             |               |
| Estados consolidados de situación financiera .....           | 8             |
| Estados consolidados de resultados integrales .....          | 9             |
| Estados consolidados de cambios en el capital contable ..... | 10            |
| Estados consolidados de flujos de efectivo .....             | 11            |
| Notas sobre los estados financieros consolidados .....       | 12 a 38       |



## **Informe de los Auditores Independientes**

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

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados de RLH Properties S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2020, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección 'Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados' de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (A.C.) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

### **Cuestiones clave de la auditoría**

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

| Cuestión clave de la auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Como nuestra auditoría abordó la cuestión                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Impacto de COVID-19 sobre el negocio de la Entidad</b></p> <p>Como se describe en la Nota 2 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad sufrió una reducción significativa en sus ingresos en comparación con ejercicios anteriores, derivada de las restricciones de movilidad y de operación impuestas por distintas autoridades en donde la Entidad opera, así como de las precauciones generales de la población ante la necesidad de distanciamiento social provocada por la crisis sanitaria denominada COVID-19.</p> <p>Nos hemos enfocado en este asunto en nuestra auditoría debido principalmente al impacto que este evento tiene sobre el negocio y operación de la Entidad, en su liquidez para hacer frente a sus compromisos financieros y en su capacidad para continuar como negocio en marcha, aspectos cuya evaluación requiere juicios significativos de la administración.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en evaluar los escenarios financieros preparados por la Entidad para estimar los impactos de este evento y en los siguientes supuestos clave que la Entidad consideró para la determinación de los flujos de efectivo proyectados para cada escenario: 1) niveles de ocupación hotelera proyectados y curva de recuperación, con respecto a sus niveles históricos; 2) condiciones previstas de liquidez en conjunto con los escenarios incluidos en las proyecciones respecto al cumplimiento de obligaciones y/o fuentes alternativas de efectivo.</p> | <p><b>Como nuestra auditoría abordó la cuestión</b></p> <p>Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</p> <p>Con apoyo de nuestros especialistas en valuación, hemos entendido y considerado el proceso que la Entidad utilizó para preparar sus proyecciones financieras en distintos escenarios.</p> <p>Evaluamos los argumentos técnicos y de negocios desarrollados por la administración, así como sus conclusiones en relación con su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros y continuar reportando su información financiera como negocio en marcha.</p> <p>Evaluamos los supuestos utilizados por la administración para el desarrollo de sus proyecciones financieras, siendo los procedimientos más relevantes los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluamos las tasas proyectadas de ocupación hotelera y curva de recuperación, considerando para ello las proyecciones de la industria hotelera, en distintos escenarios, así como los datos reales y estacionalidad de la Entidad en los años previos al COVID-19 y su consistencia con los planes de negocio de la Entidad.</li> <li>• Asimismo, evaluamos las tarifas promedio, ingresos por habitación disponible promedio y su razonabilidad con el comportamiento histórico.</li> <li>• Evaluamos los costos y gastos fijos y variables proyectados en comparación con su comportamiento histórico.</li> </ul> <p>Evaluamos la argumentación técnica y de negocios preparada por la administración en su análisis de negocio en marcha, considerando las fuentes alternativas de efectivo incluidas en los diferentes escenarios de proyecciones.</p> |

| Cuestión clave de la auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Como nuestra auditoría abordó la cuestión                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Asimismo, en relación con el financiamiento existente, leímos los acuerdos relacionados con la renegociación de obligaciones tanto contractuales como financieras efectuados durante el ejercicio, observando su consistencia con las proyecciones financieras y de liquidez y con las revelaciones efectuadas por la Entidad en la Nota 15.</p> <p>Adicionalmente, evaluamos la consistencia de la información revelada en las notas a los estados financieros, con los impactos determinados de la información previamente detallada.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Evaluación de deterioro del crédito mercantil</b></p> <p>Como se describe en la Nota 11 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad realiza pruebas anuales de deterioro sobre su crédito mercantil.</p> <p>Nos enfocamos en este asunto en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del saldo del crédito mercantil al 31 de diciembre de 2020 (\$1,132 millones) y debido a que las pruebas de deterioro involucran la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad al determinar el valor de recuperación, el cual se basa en proyecciones financieras de flujos de efectivo futuros.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes aspectos relevantes usados por la Administración para estimar las proyecciones financieras, en adición a los asociados con la recuperación de nivel de ocupación disminuida como consecuencia de la pandemia COVID-19: 1) margen de utilidad bruta esperado 2) utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA) y 3) tasa de descuento utilizada en las proyecciones financieras.</p> | <p>Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones financieras preparadas por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlos según se describe la sección anterior de este mismo informe.</p> <p>Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, llevamos a cabo los siguientes procedimientos adicionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor de recuperación del crédito mercantil con los utilizados y reconocidos para valorar activos de características similares en la industria.</li> <li>• Analizamos los cálculos de sensibilidad preparados por la Administración para cada una de las Unidades generadoras de efectivo (UGE).</li> <li>• Evaluamos las conclusiones de la Administración respecto a la necesidad de registrar asientos contables asociados con el deterioro de crédito mercantil.</li> <li>• Evaluamos las tasas de descuento utilizadas en las proyecciones financieras, comparando con la información disponible de fuentes independientes.</li> </ul> |



| Cuestión clave de la auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Como nuestra auditoría abordó la cuestión                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar</b></p> <p>Como se describe en la Nota 27 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad reconoció un impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar.</p> <p>Nos hicimos enfocar en este rubro en nuestra auditoría, debido a la importancia del saldo de impuestos diferidos activos derivado principalmente de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2020 (56,486 millones), y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar sus proyecciones financieras y fiscales.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes aspectos relevantes usados por la Administración para estimar las proyecciones financieras, en adición a los asociados con la recuperación de nivel de ocupación disminuida como consecuencia de la pandemia COVID-19: 1) proyección de utilidades fiscales futuras por empresa 2) probabilidad de ocurrencia que la Administración asignó respecto a la recuperación de dichos beneficios en función de las fechas de caducidad de las pérdidas.</p> | <p>Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones financieras preparadas por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlos, según se describe el primer apartado de esta sección.</p> <p>Adicionalmente evaluamos las proyecciones fiscales preparadas por la Entidad mediante los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluamos la consistencia de la proyección de resultados fiscales con los distintos escenarios de proyecciones financieras.</li> <li>• Analizamos los datos de caducidad de pérdidas fiscales por amortizar que se muestran concentrados en la Nota 27 en comparación con la disponibilidad de utilidades proyectadas por empresa.</li> <li>• Analizamos el resultado de estos cálculos y comparaciones, junto con los argumentos técnicos y de negocios y la asignación de probabilidades efectuados por la Administración, para concluir respecto a la recuperabilidad del Impuesto Diferido Activo y, consecuentemente, su aplicación conforme a las NIIF, así como las disposiciones fiscales vigentes.</li> </ul> |

#### Información adicional

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

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresamos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

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



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

#### **Responsabilidades de la Administración y de los encargados del Gobierno de la Entidad en relación con los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

#### **Responsabilidades de los auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados**

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

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

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

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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



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

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "JPurón", written over a horizontal line.

C. P. C. José Ignacio Toussaint Purón  
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 26 de febrero de 2021

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

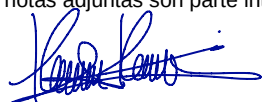
## Estados Consolidados de Situación Financiera

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Miles de pesos mexicanos

| <u>Activo</u>                                                  | <u>Nota</u> | <u>2020</u>                 | <u>2019</u>                 |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>                                      |             |                             |                             |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                            | 6           | \$ 2,030,372                | \$ 2,455,856                |
| Clientes y otras cuentas por cobrar                            | 7           | 1,022,446                   | 1,051,649                   |
| Partes relacionadas                                            | 19          | 42,902                      | 46,348                      |
| Inventarios                                                    | 8           | 92,385                      | 81,999                      |
| Inventarios inmobiliarios                                      | 10          | 1,479,890                   | 1,383,111                   |
| Pagos anticipados                                              |             | <u>75,432</u>               | <u>97,462</u>               |
| <b>Suma el activo circulante</b>                               |             | <b><u>4,743,427</u></b>     | <b><u>5,116,425</u></b>     |
| <b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>                                   |             |                             |                             |
| Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto                          | 9           | 19,916,200                  | 17,446,388                  |
| Inventarios inmobiliarios                                      | 10          | 769,059                     | 769,059                     |
| Activos intangibles                                            | 11          | 845,378                     | 824,165                     |
| Crédito mercantil                                              | 11          | 1,131,837                   | 996,335                     |
| Partes relacionadas                                            | 19          | 199,117                     | 226,386                     |
| Impuestos diferidos                                            | 27          | 224,470                     | 246,302                     |
| Efectivo restringido                                           | 6           | 49,374                      | 76,315                      |
| Instrumentos financieros derivados                             | 17          |                             | <u>6,341</u>                |
| <b>Suma el activo no circulante</b>                            |             | <b><u>23,135,435</u></b>    | <b><u>20,591,291</u></b>    |
| <b>Total activo</b>                                            |             | <b><u>\$ 27,878,862</u></b> | <b><u>\$ 25,707,716</u></b> |
| <b><u>Pasivo y Capital Contable</u></b>                        |             |                             |                             |
| <b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>                                   |             |                             |                             |
| Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo | 15          | \$ 145,260                  | \$ 355,689                  |
| Proveedores                                                    |             | 245,159                     | 242,391                     |
| Anticipos de clientes                                          | 16          | 1,325,168                   | 1,146,741                   |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados                          | 13          | 961,732                     | 804,459                     |
| Provisiones                                                    | 14          | 126,162                     | 124,079                     |
| Partes relacionadas                                            | 19          | 1,327                       | 221,679                     |
| Impuesto sobre la renta por pagar                              |             | <u>37,076</u>               | <u>116,128</u>              |
| <b>Suma el pasivo a corto plazo</b>                            |             | <b><u>2,841,884</u></b>     | <b><u>3,011,166</u></b>     |
| <b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>                                   |             |                             |                             |
| Préstamos bancarios a largo plazo                              | 15          | 8,196,936                   | 6,424,837                   |
| Impuestos diferidos                                            | 27          | 1,485,439                   | 1,563,216                   |
| Partes relacionadas                                            | 19          | 138,622                     |                             |
| Instrumentos financieros derivados                             | 17          | 437,280                     | 219,263                     |
| Beneficios a los empleados                                     | 18          | 37,054                      | 29,101                      |
| Arrendamientos a largo plazo                                   | 20          | <u>66,103</u>               | <u>70,207</u>               |
| <b>Suma el pasivo a largo plazo</b>                            |             | <b><u>10,361,434</u></b>    | <b><u>8,306,624</u></b>     |
| <b>Suma el pasivo</b>                                          |             | <b><u>13,203,318</u></b>    | <b><u>11,317,790</u></b>    |
| <b>CAPITAL CONTABLE:</b>                                       |             |                             |                             |
| Capital social                                                 | 22          | 8,030,785                   | 8,030,785                   |
| Prima en suscripción de acciones                               |             | 6,538,621                   | 6,538,621                   |
| Otras cuentas de capital                                       |             | (142,941)                   | (142,941)                   |
| Otras reservas de capital                                      | 22          | 629,639                     | 46,822                      |
| Déficit                                                        |             | <u>(2,161,419)</u>          | <u>(1,180,122)</u>          |
| Participación controladora                                     |             | 12,894,685                  | 13,293,165                  |
| Participación no controladora                                  | 22          | <u>1,780,859</u>            | <u>1,096,761</u>            |
| <b>Suma el capital contable</b>                                |             | <b><u>14,675,544</u></b>    | <b><u>14,389,926</u></b>    |
| <b>Total pasivo y capital contable</b>                         |             | <b><u>\$ 27,878,862</u></b> | <b><u>\$ 25,707,716</u></b> |

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



Sr. Francisco Borja Escalada  
Director General



L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## Estados Consolidados de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Miles de pesos mexicanos

|                                                                    | Nota   | 2020                  | 2019                  |
|--------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias                   |        | \$ 1,356,896          | \$ 2,698,206          |
| Ingresos por alimentos y bebidas                                   |        | 701,838               | 1,408,684             |
| Ingresos por servicios de campo de golf                            |        | 94,458                | 165,824               |
| Ingresos por servicios de spa y gimnasio                           |        | 82,274                | 130,628               |
| Otros ingresos hoteleros                                           |        | 209,746               | 314,646               |
| Ingresos por venta de residencias                                  |        | <u>206,968</u>        | <u>114,752</u>        |
|                                                                    |        | <u>2,652,180</u>      | <u>4,832,740</u>      |
| Costos y gastos de habitaciones y residencias                      |        | (420,553)             | (670,826)             |
| Costos y gastos de alimentos y bebidas                             |        | (487,461)             | (821,707)             |
| Costos y gastos por servicios de campo de golf                     |        | (154,796)             | (160,146)             |
| Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio                    |        | (38,252)              | (58,838)              |
| Otros costos hoteleros                                             |        | (85,880)              | (106,372)             |
| Costo por venta de residencias                                     |        | (187,286)             | (111,012)             |
| Gastos administrativos y operativos                                | 23     | (727,395)             | (537,779)             |
| Depreciación y amortización                                        | 9 y 11 | (506,243)             | (476,894)             |
| Gastos informáticos y de telecomunicaciones                        |        | (53,666)              | (58,349)              |
| Gastos de venta y mercadotecnia                                    | 24     | (271,254)             | (348,262)             |
| Gastos de mantenimiento                                            |        | (158,342)             | (196,165)             |
| Electricidad, gas y agua                                           |        | (133,494)             | (199,970)             |
| Honorarios de operación                                            |        | (80,521)              | (202,491)             |
| Seguros                                                            |        | (104,905)             | (104,533)             |
| Predial                                                            |        | (36,825)              | (38,110)              |
| Gastos corporativos                                                | 25     | <u>(198,357)</u>      | <u>(872,459)</u>      |
|                                                                    |        | <u>(3,645,230)</u>    | <u>(4,963,913)</u>    |
| Otros (egresos) ingresos - neto                                    |        | <u>(2,554)</u>        | <u>15,666</u>         |
| Pérdida de operación                                               |        | <u>(995,604)</u>      | <u>(115,507)</u>      |
| Costos de financiamiento:                                          |        |                       |                       |
| Intereses y costos financieros                                     |        | (317,497)             | (392,742)             |
| Pérdida cambiaria                                                  |        | <u>(1,469,747)</u>    | <u>(227,794)</u>      |
| Costo financiero                                                   |        | (1,787,244)           | (620,536)             |
| Intereses ganados                                                  |        | 9,958                 | 70,029                |
| Utilidad cambiaria                                                 |        | <u>1,503,967</u>      | <u>172,490</u>        |
|                                                                    |        | <u>(273,319)</u>      | <u>(378,017)</u>      |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad                           |        | (1,268,923)           | (493,524)             |
| Provisión para impuestos a la utilidad                             | 27     | <u>161,518</u>        | <u>(84,213)</u>       |
| Pérdida neta del año                                               |        | <u>(1,107,405)</u>    | <u>(577,737)</u>      |
| Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:    |        |                       |                       |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras                    |        | 805,080               | (534,663)             |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad  |        | (134,580)             | (174,777)             |
| Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados: |        |                       |                       |
| Remediación de la obligación de beneficios a empleados             |        | <u>(2,941)</u>        | <u>(2,984)</u>        |
|                                                                    |        | <u>667,559</u>        | <u>(712,424)</u>      |
| Pérdida integral neta del año                                      |        | <u>\$ (439,846)</u>   | <u>\$ (1,290,161)</u> |
| Pérdida neta del año atribuible a:                                 |        |                       |                       |
| Participación controladora                                         |        | \$ (937,869)          | \$ (544,875)          |
| Participación no controladora                                      |        | <u>(169,536)</u>      | <u>(32,862)</u>       |
| Pérdida neta del año                                               |        | <u>\$ (1,107,405)</u> | <u>\$ (577,737)</u>   |
| Pérdida integral neta del año atribuible a:                        |        |                       |                       |
| Participación controladora                                         |        | \$ (355,052)          | \$ (1,181,105)        |
| Participación no controladora                                      |        | <u>(84,794)</u>       | <u>(109,056)</u>      |
| Pérdida integral neta del año                                      |        | <u>\$ (439,846)</u>   | <u>\$ (1,290,161)</u> |
| Pérdida por acción básica                                          | 30     | <u>\$ (1.10)</u>      | <u>\$ (0.64)</u>      |
| Pérdida por acción diluida                                         | 30     | <u>\$ (1.06)</u>      | <u>\$ (0.61)</u>      |

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

Sr. Francisco Borja Escalada  
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable

### Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Miles de pesos mexicanos

|                                                                             | Capital social      | Prima en suscripción de acciones | Otras cuentas de capital (Nota 22) | Otras reservas de capital (Nota 22) | (Déficit)             | Total participación controladora | Participación no controladora | Total capital contable |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2018                                           | \$ 7,963,286        | \$ 6,463,623                     | \$ (142,941)                       | \$ 195,912                          | \$ (635,247)          | \$ 13,844,633                    | \$ 744,262                    | \$ 14,588,895          |
| Aumento de capital social de la participación no controladora               |                     |                                  |                                    |                                     |                       |                                  | 493,725                       | 493,725                |
| Disminución de capital social de la participación no controladora (Nota 22) |                     |                                  |                                    |                                     |                       |                                  | (32,170)                      | (32,170)               |
| Aumento de capital social (Nota 22)                                         | 67,499              | 74,998                           |                                    |                                     |                       | 142,497                          |                               | 142,497                |
| Aplicación a resultados del plan de compensación (Nota 21)                  |                     |                                  |                                    | 487,140                             |                       | 487,140                          |                               | 487,140                |
| Pérdida neta del año                                                        |                     |                                  |                                    |                                     | (544,875)             | (544,875)                        | (32,862)                      | (577,737)              |
| Otros resultados integrales                                                 |                     |                                  |                                    | (636,230)                           |                       | (636,230)                        | (76,194)                      | (712,424)              |
| Saldos al 31 de diciembre de 2019                                           | 8,030,785           | 6,538,621                        | (142,941)                          | 46,822                              | (1,180,122)           | 13,293,165                       | 1,096,761                     | 14,389,926             |
| Aumento de capital social de la participación no controladora (Nota 1d.)    |                     |                                  |                                    |                                     | (43,428)              | (43,428)                         | 768,892                       | 725,464                |
| Pérdida neta del año                                                        |                     |                                  |                                    |                                     | (937,869)             | (937,869)                        | (169,536)                     | (1,107,405)            |
| Otros resultados integrales                                                 |                     |                                  |                                    | 582,817                             |                       | 582,817                          | 84,742                        | 667,559                |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020                                           | <u>\$ 8,030,785</u> | <u>\$ 6,538,621</u>              | <u>\$ (142,941)</u>                | <u>\$ 629,639</u>                   | <u>(\$ 2,161,419)</u> | <u>\$ 12,894,685</u>             | <u>\$ 1,780,859</u>           | <u>\$ 14,675,544</u>   |

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

  
Sr. Francisco Borja Escalada  
Director General

  
L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

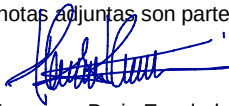
### Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Miles de pesos mexicanos

|                                                                           | Nota   | 2020                | 2019                |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|---------------------|
| <b>Actividades de operación</b>                                           |        |                     |                     |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad                                  |        | \$ (1,268,923)      | \$ (493,524)        |
| Ajustes por:                                                              |        |                     |                     |
| Depreciación y amortización                                               | 9 y 11 | 506,243             | 476,894             |
| Intereses a favor                                                         |        | (9,958)             | (70,029)            |
| Intereses a cargo                                                         |        | 317,497             | 392,742             |
| Costo del plan de compensación                                            | 21     | 10,899              | 602,445             |
| Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada |        | 44,038              | 17,194              |
| Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada             |        | <u>(183,949)</u>    | <u>(207,707)</u>    |
| Subtotal                                                                  |        | (584,153)           | 718,015             |
| Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar              |        | 29,203              | (206,622)           |
| Disminución en pagos anticipados                                          |        | 22,030              | 69,660              |
| Aumento en inventarios                                                    |        | (10,386)            | (8,817)             |
| Aumento en inventarios inmobiliarios                                      |        | (96,779)            | (212,874)           |
| Aumento (disminución) en proveedores                                      |        | 2,768               | (22,178)            |
| Aumento en provisiones                                                    |        | 2,083               | 16,785              |
| Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados                          |        | 241,324             | 139,685             |
| Aumento en anticipos de clientes                                          |        | 178,427             | 195,932             |
| Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas         |        | (47,984)            | (11,406)            |
| Pagos del plan de compensación                                            |        | (133,955)           | (29,732)            |
| Impuestos a la utilidad pagados                                           |        | <u>(115,398)</u>    | <u>(87,587)</u>     |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación                      |        | <u>(512,820)</u>    | <u>560,861</u>      |
| <b>Actividades de inversión</b>                                           |        |                     |                     |
| Adquisiciones de inmuebles, mobiliario, equipo y activos intangibles.     | 9      | (1,805,091)         | (1,809,513)         |
| Baja de inmuebles, mobiliario y equipo                                    | 9      | 778                 |                     |
| Intereses cobrados                                                        |        | 9,958               | 70,029              |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión                      |        | <u>(1,794,355)</u>  | <u>(1,739,484)</u>  |
| <b>Actividades de financiamiento</b>                                      |        |                     |                     |
| Intereses pagados                                                         |        | (230,339)           | (340,979)           |
| Aumento de capital social                                                 | 22     |                     | 67,499              |
| Prima en suscripción de acciones                                          | 22     |                     | 74,998              |
| Aumento de capital social de la participación no controladora             |        | 725,464             | 493,725             |
| Disminución de capital de la participación no controladora                |        |                     | (32,170)            |
| Efectivo restringido                                                      |        | 26,941              | (76,315)            |
| Obtención de préstamos bancarios                                          | 26     | 1,833,999           | 515,915             |
| Pago de préstamos bancarios                                               | 26     | (337,535)           | (320,154)           |
| Pago de arrendamientos                                                    | 20     | (24,748)            | (21,445)            |
| Costos por préstamos capitalizados                                        | 9      | <u>(68,053)</u>     | <u>(13,182)</u>     |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento                 |        | <u>1,925,729</u>    | <u>347,892</u>      |
| Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo                        |        | (381,446)           | (830,731)           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año                     |        | 2,455,856           | 3,303,781           |
| Pérdida cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada     |        | <u>(44,038)</u>     | <u>(17,194)</u>     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año                      |        | <u>\$ 2,030,372</u> | <u>\$ 2,455,856</u> |

Existe otra transacción que no generó flujo de efectivo por \$43,428, que se describe en la Nota 1d.

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

  
Sr. Francisco Borja Escalada  
Director General

  
L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

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

#### **Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:**

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

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

La Entidad es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 6 de noviembre de 2015, bajo la clave de cotización RLH.

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, 06600 Ciudad de México.

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

#### *Transacciones importantes*

##### **a. Cambio de accionistas**

El 04 de marzo de 2020 se hace del conocimiento público inversionista de la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital de RLH que eran propiedad de tres únicos accionistas y que representaban el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH, por parte de un vehículo propiedad de un grupo distinto de accionistas, con los consecuentes cambios en el Consejo de Administración de RLH.

##### **b. Renegociación de términos de deuda**

Tal como se detalla en la nota 15, una de las medidas adoptadas por la Administración durante el primer semestre de 2020 para minimizar el impacto generado por la pandemia Covid-19, fue la renegociación de las obligaciones tanto contractuales como financieras por todos los activos en operación con diversas entidades financieras.

##### **c. Entorno Mayakoba**

Con fecha 15 de febrero de 2019, la Entidad concluyó la compra de la Unidad MK Blue y los siguientes activos: a) La Ceiba, b) La Palapa, c) Predio 12, d) Mangle Privativo y e) Planta Servicio F1, los precios pagados por los activos ascendieron a \$64,435.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

#### **d. Hotel Villa Magna**

El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de la subsidiaria Winfeel Invest, S.L.U. (ahora Nilaya Properties, S.L.U.) por importe de €20.000, equivalente a \$437.640, el cual incluye una prima de emisión de €16.000 (equivalente a \$328.230). Dicha ampliación de capital fue suscrita por un nuevo accionista y reconocida en la participación no controladora, por lo que a partir de esa fecha la Entidad mantenía indirectamente el 86.40% de las acciones del Hotel Villa Magna.

El 08 de junio de 2020, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la venta de 9.700.900 acciones de su subsidiaria Nilaya Properties, S. L. (anteriormente Winfeel Invest, S. L. U.) por un importe de €30.210, equivalente a \$726.482. La venta de estas acciones fue realizada al segundo accionista de Nilaya Properties, S. L. y reconocida en la participación no controladora. El costo de venta de las acciones y que fue reconocido en el capital contable de la Entidad fue de \$768.892, reconociendo una pérdida por la venta de dichas acciones por \$43.428 por lo que a partir de dicha fecha la Entidad mantiene indirectamente el 60% de las acciones del Hotel Villa Magna.

#### **e. Plan de compensación**

El 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la modificación del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de acciones de los beneficiarios del plan. En consecuencia, todas las acciones que la Entidad tenía depositadas en fideicomisos fueron liberadas al 31 de diciembre de 2019.

#### **Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables:**

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

##### Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de RLH han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

##### Impactos de COVID-19 sobre el negocio

Derivado de la crisis mundial generada por el COVID-19 y la situación de pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, las actividades económicas se han visto impactadas en todo el mundo, lo que ha llevado a una disminución en el consumo/gasto discrecional en todas actividades, tales como el turismo, eventos de entretenimiento y deportivos, entre otros.

En apego a las medidas de prevención establecidas por las autoridades competentes, la Entidad disminuyó sustancialmente sus operaciones hoteleras durante los meses de abril y mayo de 2020, reiniciando a partir del mes de junio con operaciones a un nivel de capacidad reducida y controlada. A la fecha de este informe el Hotel Villa Magna de Madrid continúa cerrado y en remodelación. Estas reaperturas se han hecho siguiendo las medidas de higiene requeridas para garantizar la salud y seguridad de nuestros

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

empleados, huéspedes y las comunidades circundantes en las que operamos, de conformidad con las directivas de varios organismos gubernamentales. Derivado de la caída en los ingresos, esta situación ha propiciado una disminución en la liquidez de la Entidad. Nuestras propiedades reabiertas han experimentado cierto nivel de interrupción comercial continua, esperamos que estas interrupciones se disipen gradualmente y confiamos en nuestra capacidad para mitigar el impacto de cualquier interrupción a través de la administración de gastos y eficiencia en la liquidez operativa.

La Administración de la Entidad ha tomado las medidas que ha considerado necesarias para enfrentar esta situación y mejorar el desempeño operativo y los flujos de efectivo, que se resumen a continuación:

- a. Como se menciona en la Nota 15, durante el segundo trimestre de 2020, se celebraron convenios modificatorios con los bancos acreedores en donde se acordaron periodos de carencia, ampliación de plazos y cambios a cláusulas restrictivas y de cumplimiento. Los acuerdos particulares de cada préstamo se explican en dicha nota. La administración ha vigiado el estricto cumplimiento de obligaciones contractuales con los préstamos bancarios, y ha revisado con las instituciones acreedoras las razones financieras exigidas por los contratos de crédito, garantizando mediante convenios modificatorios antes mencionados y/o dispensas temporales cuando se consideró necesario el continuo cumplimiento. A 31 de diciembre de 2020 no se han incurrido las obligaciones de esta naturaleza (modificadas); ni se estima incumplirlas durante 2021 con base en las proyecciones financieras realizadas por la administración. Véase Nota 15.
- b. La entidad tiene la capacidad de liquidar ciertos activos que podría materializar en flujos de efectivo en un periodo de tiempo relativamente corto en caso de ser necesario por ello como se explica en la Nota 13, durante el segundo trimestre de 2020 se realizó una venta de acciones de una participación minoritaria de sus subsidiarias capitalizando a la Entidad en: C\$0.210, equivalente a \$725,462.
- c. La administración de cada uno de los hoteles ha tomado medidas de contención de gastos, especialmente de mercadotecnia y publicidad, pero también otros gastos variables para contener el impacto temporal sobre los flujos de efectivo de la operación, garantizando la infraestructura suficiente para prestar el servicio de alta calidad a los huéspedes aún en el contexto de capacidades reducidas. Véase Nota 24.
- d. Se diferrieron algunos proyectos de inversión considerados no onerativos para proteger los niveles de liquidez.
- e. Se han revisado, asimismo, si la reducción temporal del volumen de operación representa algún riesgo de que el valor reflejado en nuestros libros por activos hoteleros requiera ajustes por deterioro. La Administración de la Entidad realizó pruebas de deterioro y al evaluar los flujos futuros de efectivo estimados a valor presente, la Entidad concluyó que no se requiere ningún ajuste por deterioro en sus activos hoteleros en 2020. Nuestras proyecciones estiman que es poco probable que se requiera durante 2021, sin embargo, en caso de que la crisis sanitaria se extendiera replicando los niveles de operación de 2020 por 12 meses más y retrasando la curva de recuperación, el Hotel Andaz podría requerir futuros ajustes por deterioro. Aún proyectando una curva de recuperación 24 meses más lenta, no se estima que algún otro de los activos hoteleros pueda requerir un ajuste por deterioro.
- f. Para estas evaluaciones de los efectos de COVID-19 se ha revisado la proyección de negocios y de flujos de efectivo acorde a las actuales circunstancias, a las expectativas razonables de recuperación de los niveles de operación y a los convenios modificatorios mencionados anteriormente.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Como resultado de esta revisión, la Administración ha concluido que tiene la capacidad para seguir adelante con la operación de los activos hoteleros, incluyendo la mayoría de las actividades previamente planeadas de mantenimiento y/o remodelación y para continuar ofreciendo los servicios de alta calidad que distinguen nuestros activos. Por lo descrito anteriormente, la Administración ha concluido que cuenta con la liquidez suficiente para continuar operando sus activos hoteleros como mínimo durante los siguientes doce meses conforme a sus planes de negocio. De tal forma, los estados financieros adjuntos han sido preparados bajo el supuesto de que la Entidad continuará como un negocio en marcha.

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

Los estados financieros consolidados de RLH tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, RLH recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen los de RLH Properties S.A.B. de C.V. y de las siguientes subsidiarias:

#### Desarrollo y gestión de activos hoteleros

| Empresa                                                   | Actividad             | Tenencia accionaria % |        |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------|
|                                                           |                       | 2020                  | 2019   |
| Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V.             | Tenedora de acciones  | 100.00                | 100.00 |
| Tenedora de Hoteles y Golf MKD, S. A. de C. V. *          | Tenedora de acciones  |                       | 100.00 |
| <u>Hotel Fairmont Mayakoba</u>                            |                       |                       |        |
| Lagunas de Mayakoba, S. A. de C. V. *                     | Tenedora de acciones  |                       | 100.00 |
| Operadora de Mayakoba, S. A. de C. V.                     | Tenedora de acciones  | 89.94                 | 89.94  |
| Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.  | Operadora             | 89.94                 | 89.94  |
| Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. | Servicios de personal | 89.94                 | 89.94  |
| <u>Hotel Rosewood Mayakoba</u>                            |                       |                       |        |
| Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.                         | Operadora             | 100.00                | 100.00 |
| Islas de Mayakoba Servirins, S. A. de C. V.               | Servirins de personal | 100.00                | 100.00 |
| <u>Hotel Amalá Mayakoba</u>                               |                       |                       |        |
| Controladora Hoyo 1, S. A. de C. V. *                     | Tenedora de acciones  |                       | 60.00  |
| Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.                      | Operadora             | 60.00                 | 60.00  |
| Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. | Servicios de personal | 60.00                 | 60.00  |
| <u>Hotel Banyan Tree Mayakoba</u>                         |                       |                       |        |
| Aqua Mayakoba, S. A. de C. V. *                           | Tenedora de acciones  |                       | 100.00 |
| Mayakoba Thai, S. A. de C. V.                             | Operadora             | 95.56                 | 95.56  |
| Lote 3 Servicios, S. A. de C. V.                          | Servicios de personal | 60.00                 | 60.00  |

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

| Empresa                                                   | Actividad                               | Tenencia accionaria % |        |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|--------|
|                                                           |                                         | 2020                  | 2019   |
| <u>Campo de Golf el Camaleon</u>                          |                                         |                       |        |
| Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.                            | Operadora                               | 100.00                | 100.00 |
| Golf Mayakoba Services, S.A. de C.V.                      | Servicios de personal                   | 100.00                | 100.00 |
| <u>Hotel Four Seasons Ciudad de México</u>                |                                         |                       |        |
| Inmobiliaria Naciones Mexicana, S.A. de C.V.              | Operadora                               | 100.00                | 100.00 |
| Servicios Hoteleros Hamburgo, S.A. de C.V.                | Servicios de personal                   | 100.00                | 100.00 |
| <u>Hotel Villa Magna Madrid</u>                           |                                         |                       |        |
| Kravia Properties, S.L. antes Wisel Invest, S.L.          | Tenedora                                | 60.00                 | 85.40  |
| Hotel Villa Magna, S.L.U.                                 | Operadora                               | 60.00                 | 85.40  |
| <u>Hotel One&amp;Only Mandarin</u>                        |                                         |                       |        |
| Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V.                       | Operadora                               | 100.00                | 100.00 |
| Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V.           | Servicios de personal                   | 100.00                | 100.00 |
| <u>Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo</u> |                                         |                       |        |
| L6 Hotel Mayakoba, S. de R.L. de C.V.                     | Construcción y venta de residencias     | 100.00                | 100.00 |
| Canalan Villas, S. de R.L. de C.V.                        | Construcción y venta de residencias     | 100.00                | 100.00 |
| Canalón Resorts, S. de R.L. de C.V.                       | Diseño y construcción Hotel             | 100.00                | 100.00 |
| Majahua Villas, S. de R.L. de C.V.                        | Servicios de personal                   | 100.00                | 100.00 |
| <u>Otras</u>                                              |                                         |                       |        |
| Hamburgo Brandes Residencial, S.A. de C.V.                | Prestadora de servicios hoteleros       | 100.00                | 100.00 |
| Mandarina Actividades Servicios, S.A. de C.V.             |                                         |                       |        |
| Canal Mandarina Actividades, S.A. de C.V.                 | Prestadora de servicios hoteleros       | 100.00                | 100.00 |
| FHP Villas Lote 2, S.A. de C.V.                           | Negocio Conjunto                        | 50.00                 | 50.00  |
| RLH Services, S. de R.L. de C.V.                          | Prestadora de servicios administrativos | 100.00                | 100.00 |
| Tenedora RLH, S.A. de C.V.                                | Tenedora de acciones                    | 100.00                | 100.00 |

\* Esta entidad fue fusionada en Activos Hoteleros de Lujo MKB, S.A. de C.V. mediante Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 1 de agosto de 2020.

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

#### a Conversión de monedas extranjeras

##### *Moneda funcional y de presentación*

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y de 2019

funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y LG es el dólar estadounidense, de Naya Properties S.L. y el Hotel Villa Magna S.L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

### *Transacciones y saldos en moneda extranjera*

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

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

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

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

Cuando la moneda funcional de una operación extranjera es diferente a la moneda de registro, previo a la aplicación del párrafo anterior, debe realizarse la conversión de la moneda de registro a la funcional como sigue: los activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha del estado de situación financiera y los activos y pasivos no monetarios, así como el capital contable y los ingresos, costos y gastos, al tipo de cambio histórico. Las diferencias de cambio que surjan se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.

### b. Consolidación

#### *Subsidiarias*

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

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

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

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

Cuando RLH tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, RLH tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes de forma unilateral. RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a RLH y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México, excepto Nilaya Properties, S. L. (antes Winfee Invest, S. L.) y el Hotel Villa Magna, S. L. que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de RLH se han eliminado en la consolidación.

#### *Cambios en las participaciones de RLH en las subsidiarias existentes*

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

Cuando RLH pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el

## 31 de diciembre de 2020 y de 2019

crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a las subsidiarias se registrarán (es decir, se reclasificarán a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considerará como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

A continuación se presenta información financiera condensada (consolidada cuando aplica) de las subsidiarias en donde se tiene participación no controladora.

|                             | Entorno Ibiliza<br>31 de diciembre de |           | Entorno Andaz<br>31 de diciembre de |            | Entorno Baryen<br>31 de diciembre de |            | Entorno Farmat<br>31 de diciembre de |            |
|-----------------------------|---------------------------------------|-----------|-------------------------------------|------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|------------|
| <u>Estado de resultados</u> | 2020                                  | 2019      | 2020                                | 2019       | 2020                                 | 2019       | 2020                                 | 2019       |
| Activos financieros         | \$ 232.341                            | \$ 17.141 | \$ 107.791                          | \$ 114.717 | \$ 414.101                           | \$ 140.842 | \$ 411.104                           | \$ 346.127 |
| Pasivos financieros         | 232.341                               | 17.141    | 107.791                             | 114.717    | 414.101                              | 140.842    | 411.104                              | 346.127    |
| Patrimonio neto             | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos no financieros      | 1.242.991                             | 1.242.991 | 1.242.991                           | 1.242.991  | 1.242.991                            | 1.242.991  | 1.242.991                            | 1.242.991  |
| Pasivos no financieros      | 1.242.991                             | 1.242.991 | 1.242.991                           | 1.242.991  | 1.242.991                            | 1.242.991  | 1.242.991                            | 1.242.991  |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Activos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Pasivos netos               | 0                                     | 0         | 0                                   | 0          | 0                                    | 0          | 0                                    | 0          |
| Activos totales             | 1.475.332                             | 1.260.132 | 1.350.782                           | 1.357.708  | 1.657.092                            | 1.383.833  | 1.653.095                            | 1.692.118  |
| Pasivos totales             | 1.475                                 |           |                                     |            |                                      |            |                                      |            |

c. Comb. nación de negocios.

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasivos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios.



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

RLH reconoce las participaciones no controladas en la entidad adquirida, ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controlada, en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final de periodo de informe en el que ocurre la combinación, RLH puede reportar montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el periodo de medición de un año o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado los montos reconocidos a dicha fecha.

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gastos conforme se incurren.

Si la combinación de negocios se realiza en etapas, el valor en libros de la participación previa del adquirente a la fecha de la adquisición se ajusta al valor razonable, reconociendo cualquier diferencia en el estado consolidado de resultados integrales.

Cualquier contraprestación contingente, a ser pagada por RLH, se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

#### **d Activos financieros**

##### **i Clasificación**

RLH clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición: aquellos que se miden a su valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de RLH para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registran en resultados.

RLH reclasifica los instrumentos de deuda cuando cambia su modelo de negocios para la administración de esos activos.

##### **ii Reconocimiento y baja**

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que RLH se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y RLH ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

#### **iii. Medición**

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios a resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registrarán en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determina si los flujos de efectivo son únicamente pagos de principal e intereses.

##### *Instrumentos de deuda*

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de RLH para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo con las cuales RLH clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados.
- Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados.

#### **iv. Deterioro**

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

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

#### **e. Derivados y actividades de cobertura**

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

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

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados utilizados como instrumentos de cobertura, así como los cambios en la valuación de los mismos reconocidos en el resultado integral se revelan en la Nota 17.

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

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

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

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Las relaciones de cobertura calificadas por la Entidad vigentes al 1 de enero de 2020 también califican para la contabilidad de coberturas de acuerdo con la NIIF 9 y, por lo tanto, se consideran como relaciones de cobertura continuas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

#### *Cobertura de flujo de efectivo*

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

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

### **f. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. Véase Nota 6.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2020 incluye \$135,242 (\$180,113) destinados para cubrir el servicio de la deuda. Véase Nota 6.

### **g. Cuentas por cobrar**

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

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

### **h. Inventarios y costo de ventas**

Los inventarios se conforman de alimentos, bebidas y suministros y se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación. Véase Nota 9.

### **i. Inventarios inmobiliarios**

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejoramiento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el periodo de construcción se capitaliza.

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

#### **j. Inmuebles, mobiliario y equipo**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **k. Pagos anticipados**

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, éstos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales del periodo. Cuando los pagos anticipados correspondan a un periodo de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante.

#### **I Activos intangibles**

##### *Activos intangibles*

Las marcas, contratos de operación y otros activos adquiridos individualmente se presentan al costo histórico menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas durante su vida útil estimada que para el hotel Four Seasons Ciudad de México es de 19 años, para los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba es de 20 años y para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba de 25 años. En el caso del Hotel Villa Magna de Madrid la marca es de vida indefinida.

##### *Crédito mercantil*

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

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

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

##### *Baja de activos intangibles*

Un activo intangible se da de baja por venta o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

#### **m Arrendamientos**

La NIIF 15 introdujo un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos, dicho cambio en la política contable se considera a partir del 1 de enero de 2019.

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

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

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si o son en sustancia) menos los incentivos de arrendamiento por cobrar.
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo.
- Los importes que se espera sean pagaderos por RLH en garantía de valor residual.
- Precio de ejercicio de una opción de compra si RLH tiene certeza razonable de ejercer esa opción, y
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento si los términos del arrendatario reflejan que RLH ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición de pasivo.

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

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, RLH:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros.
- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por RLH que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

- Aplica ajustes específicos al arrendamiento por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías

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

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- Cualquier costo directo inicial; y
- Costos de restauración.

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

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

Hasta el 31 de diciembre del 2018 los arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo donde RLH, como arrendatario, tenía sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, se clasificaron como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizaron al inicio de arrendamiento al valor razonable de bien arrendado o, si es inferior, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las obligaciones de arrendamiento correspondientes, netas de los gastos financieros, se incluyeron en otras cuentas por pagar a corto y largo plazos. Cada pago de arrendamiento se asignó entre el pasivo y el costo financiero. Los costos financieros se cargan a resultados durante el periodo de arrendamiento con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo. Los inmuebles, mobiliario y equipo adquiridos en arrendamientos financieros se deprecian durante la vida útil del activo o durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento si no existe certeza razonable de que la Entidad obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento.



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad no se transfirieron a RLH como arrendatario se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan a resultados bajo el método de línea recta durante el periodo del arrendamiento.

#### **n. Deterioro de activos no financieros**

Los activos intangibles que tienen vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil o activos intangibles que no están listos para ser utilizados, no están sujetos a amortización y se someten a pruebas anuales de deterioro.

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación.

El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

El crédito mercantil y los activos intangibles de vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de deterioro, o con mayor frecuencia si existen eventos o circunstancias que indiquen que podrían verse afectados.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 RLH realizó pruebas de deterioro de sus activos y no identificó deterioro sobre los mismos.

#### **o. Capital contribuido**

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

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

#### **p. Pasivos financieros**

##### **Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados**

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

#### *Préstamos bancarios*

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

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios) son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 15.

#### *Costos por préstamos*

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

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

#### *Baja de pasivos financieros*

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

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

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

#### **q** *Provisiones*

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación, utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

#### **r. Anticipos de clientes**

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, modificándose por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera generadas entre las fechas de las transacciones y las de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

#### **s. Beneficios a los empleados**

La Entidad opera distintos planes al retiro, incluyendo de beneficios definidos.

RLH proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes doce meses. RLH reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentra contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

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

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

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales y de bonos corporativos de alta calidad en caso de haber un mercado profundo denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 18.

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

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

#### *Pagos basados en acciones*

A 31 de diciembre de 2019, RLH tenía un plan de beneficios de pagos basados en acciones a través de un plan de compensación, del cual eran beneficiarios ciertos directivos, empleados y algunas empresas de servicios y cuya única condición de cumplimiento era permanencia en el empleo/prestación de servicios en las fechas establecidas en el plan. Véase Nota 21.

Bajo este esquema, RLH emitió la totalidad de las acciones al inicio del plan y por las que no se había cumplido la condición de permanencia permanecían depositadas en fideicomisos, para convertirse en irrevocables a partir de la fecha de cumplimiento. Estos fideicomisos cumplían con los criterios de consolidación de acuerdo con la NIIF 10 y se presentaban como acciones en Tesorería en el capital contable. Como se menciona en la nota 1e, este plan fue modificado y con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 ya no se tienen beneficiarios de pagos basados en acciones. Las políticas contables utilizadas durante su vigencia se mencionan a continuación.

El gasto correspondiente al plan, el cual está en función del valor razonable de las acciones a la fecha de concesión, se reconoce: a) de manera inmediata cuando ya no están sujetas a un periodo de irrevocabilidad y las acciones fueron liberadas, y b) sobre el periodo de irrevocabilidad que está en función de los periodos de permanencia establecidos en el plan. Por ambos conceptos había un correspondiente incremento en el capital.

Cuando las acciones se pierden, debido a que el empleado no cumple con las condiciones de permanencia, las acciones se distribuyen entre los beneficiarios que continúan siendo sujetos al plan de compensación y se mantienen como acciones propias hasta el momento en que sean irrevocables.

Cuando existen modificaciones al plan y se aceleran los periodos de devengamiento, RLH reconoce de manera inmediata los efectos acumulados de la modificación en los resultados del periodo.

#### *Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos*

RLH reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas después de ciertos ajustes. RLH reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 28.

#### **1 Impuestos a la utilidad**

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 27.

#### *Impuestos a la utilidad causados*

El impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

#### *Impuestos a la utilidad diferidos*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y de 2019

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

#### u. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

##### *Desarrollo y venta residencias privadas de lujo*

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

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

##### *Componente de financiamiento*

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

#### v. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por RLH

RLH ha aplicado las siguientes normas por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2020:

- Reforma de la tasa de interés de referencia (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

De acuerdo con las disposiciones de transición (de la fase 1 de la Reforma) la Entidad adoptó las modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 de forma retrospectiva a las relaciones de cobertura que existían al comienzo del periodo de reporte o que fueron designadas posteriormente, y al monto acumulado en la reserva de cobertura de flujo de efectivo a esa fecha.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

Las modificaciones proporcionan una alternativa temporal para la aplicación de requisitos contables de cobertura específicos a las relaciones de cobertura directamente afectadas por la reforma a la tasa interbancaria (IBOR por sus siglas en inglés). Las alternativas tienen el efecto de que la reforma a la IBOR generalmente no debe causar la finalización de la contabilidad de cobertura. Sin embargo, cualquier ineffectividad de cobertura continúa registrándose en el estado de resultados. Las alternativas dejarán de aplicarse cuando la incertidumbre derivada de la reforma al índice de referencia de los tipos de interés ya no este presente.

La nota Nota 3, "Administración de riesgos financieros, riesgo de tasa de interés" proporciona información sobre la incertidumbre que surge de la reforma a la IBOR para las relaciones de cobertura sobre las cuales la entidad ha aplicado las alternativas. No se requirieron cambios en ninguno de los montos reconocidos en el periodo actual o anterior como resultado de estas modificaciones.

La Entidad no adoptó anticipadamente las modificaciones hechas en la fase 2 de las Reformas, la cual es efectiva a partir del 1 de enero de 2021.

#### **• NIIF 9 "Instrumentos financieros"**

Con relación a contabilidad de cobertura bajo IAS 39, la Entidad a partir del 1 de enero de 2020 ejerció la opción de cambiar a NIIF 9 de forma prospectiva sin modificar los importes de forma retrospectiva.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Las relaciones de cobertura calificadas por la Entidad vigentes al 1 de enero de 2020 también califican para la contabilidad de coberturas de acuerdo con la NIIF 9 y, por lo tanto, se consideraron como relaciones de cobertura continuas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2020, y no han sido adoptadas de manera anticipada por RLH. No se espera que estas normas tengan un impacto material para RLH en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

#### **w. Otros resultados integrales (ORI);**

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjeras, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, las remediones de la obligación por beneficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

A 31 de diciembre de 2020 y de 2019 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

#### **x. Utilidad o pérdida por acción**

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el periodo contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina de la misma forma, tomando en consideración:

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

y Redondeo de saldos

Todos los importes revelados en los estados financieros y en las notas han sido redondeados en miles de pesos mexicanos, en miles de dólares estadounidenses o en miles de euros, a menos que se especifique lo contrario.

#### **Nota 3 - Administración de riesgos financieros:**

##### *Factores de los riesgos financieros*

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

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

##### *Riesgos de mercado*

##### *Reforma a la tasa de interés de referencia*

Después de la crisis financiera, la reforma y el reemplazo de las tasas de interés de referencia, como la Libor, y otras tasas interbancarias (IBOR por sus siglas en inglés) se ha convertido en una prioridad para los reguladores globales. Actualmente existe incertidumbre sobre el momento y la naturaleza precisa de estos cambios.

La tesorería de la Entidad gestiona el plan de transición de la Libor a otra tasa de referencia y se encuentra en proceso de definir la transición a las tasas de referencia alternativas, así como los supuestos y juicios significativos en la aplicación de la modificación. El mayor cambio será las modificaciones a los términos contractuales de la deuda a tasa variable referenciada a la Libor y el instrumento asociado y la actualización correspondiente de la designación de cobertura. Sin embargo, la tasa de referencia modificada también puede afectar a otros sistemas, procesos, modelos de riesgo y valuación, además de tener implicaciones fiscales y contables.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor que se detalla en la Nota 15 incisos a), b), c), d), e), g), h) que totalizan \$ 9 269,899 (90% del total de deuda) y \$ 5,683,155 (98% del total de deuda) al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente. Para cubrir la variabilidad de los flujos de efectivo de estos préstamos la Entidad adquirió instrumentos financieros derivados correspondientes a swaps de tasas de interés, y aplica contabilidad de cobertura, considerando que términos clave (monto del principal, fechas de pago, fechas de revisión, tipo de moneda) coinciden con los de la deuda en la que paga un préstamo a tasa fija y recibe una tasa variable. Todos los swaps de tasa de interés



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

son para cubrir el riesgo de los préstamos a tasa variable Libor. Véase Nota 17. Como se indica en dicha Nota la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos perdientes hasta el monto notional de los swaps.

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a la nueva tasa de referencia, es posible que sea necesario aplicar ajustes de las diferencias de plazo y las diferencias de crédito a la nueva tasa de referencia para permitir que las dos tasas de referencia sean económicamente equivalentes en la transición.

#### *Alternativa aplicada*

RLH ha aplicado las siguientes alternativas que fueron introducidas por las modificaciones realizadas a la NIIF 9 *Instrumentos financieros* en enero de 2019.

- A considerar el requisito de "altamente probable" la Entidad ha asumido que la tasa de interés Libor en la que se basa la deuda cubierta de la Entidad no cambia como resultado de la reforma a la IBOR.
- A evaluar si se espera que la cobertura sea altamente efectiva sobre una base prospectiva, la Entidad ha asumido que la tasa de interés Libor sobre la cual no se modificar los flujos de efectivo de la deuda cubierta y el swap de tasa de interés que la cubre no se verán modificados por la reforma a la Libor.
- RLH no ha recalcado la reserva de cobertura de flujo de efectivo relacionada con el periodo posterior a la entrada en vigor de las reformas.

Sin embargo, existe incertidumbre sobre cuándo y cómo puede ocurrir el reemplazo. Cuando se produzca el cambio en la partida cubierta o en el instrumento de cobertura la Entidad volverá a medir el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta o el valor razonable del swap de tasa de interés, respectivamente, con base en la nueva tasa alternativa de referencia. Las relaciones de cobertura pueden experimentar ineficacia de la cobertura si hay una diferencia del momento de la transición u otro desajuste entre la partida cubierta y la del instrumento de cobertura a la nueva tasa de referencia. La Entidad no espera que los montos acumulados en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifiquen inmediatamente a resultados debido a la transición a la nueva tasa alternativa de referencia.

#### **i. Riesgo cambiario**

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

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

instrumentos negociados a través de la Tesorería de RLH. El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

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

Las principales operaciones en moneda extranjera de las entidades de moneda funcional peso son como sigue.

|                                                  | <u>Año que terminó el</u><br><u>31 de diciembre de 2020</u> | <u>Año que terminó el</u><br><u>31 de diciembre de 2019</u> |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                  | <u>Dólares</u>                                              | <u>Dólares</u>                                              |
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias | 9,445                                                       | 23,310                                                      |
| Ingresos por alimentos y bebidas                 | 453                                                         | 647                                                         |
| Ingresos por servicios de campo de golf          | 5,995                                                       | 12,901                                                      |
| Ingresos por venta de residencias                | 10,225                                                      | 6,089                                                       |
| Pagos a proveedores                              | (21,801)                                                    | (23,420)                                                    |
| Principal e intereses pagados sobre préstamos    | <u>(843)</u>                                                | <u>(1,735)</u>                                              |
| Neto                                             | <u>3,562</u>                                                | <u>17,792</u>                                               |

La moneda funcional de la Entidad es el peso, tiene algunas entidades con moneda funcional euro y dólar.

Si el tipo de cambio promedio (MXN/USD) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución de \$76,220 y \$39,648 al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, respectivamente. Asimismo, si el tipo de cambio promedio (MXN/EUR) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un incremento de €12,648 y €4,773 al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, respectivamente, derivado de las operaciones con moneda funcional peso.

#### ii Riesgo de precios

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

#### iii Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

La Entidad analiza su exposición al riesgo de las tasas de interés en forma dinámica. Diversos escenarios son simulados, considerando refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamientos alternativos y la contratación de coberturas. Con base en dichos escenarios, la Entidad estima el impacto de un cambio en las tasas de interés sobre el resultado del año. En las simulaciones se asume la misma variabilidad en las tasas de interés para todos los préstamos, aunque estén denominados en diferentes monedas.

La Entidad administra su riesgo de cambios en los flujos de efectivo por préstamos con tasas de interés variables a través de la contratación de instrumentos financieros swaps de tasas de interés variable a fija. Estos instrumentos financieros derivados tienen el efecto económico de convertir los préstamos con tasas variables en préstamos con tasas fijas. El principal objetivo de la utilización de dichos instrumentos financieros es conocer con certeza los flujos de efectivo que la Entidad pagará para cumplir obligaciones contraídas.

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

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés sobre todo los préstamos bancarios excepto los de Bancomext, S.N.C. (Véase Nota 15) cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios.

#### **iv. Riesgo de crédito**

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

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

##### **Cuentas por cobrar**

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

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

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

|                                    | <b>31 de diciembre de</b> |                   |
|------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                    | <b>2020</b>               | <b>2019</b>       |
| Cartera vigente                    | \$ 156,646                | \$ 262,860        |
| Cartera más de un año              | 102,240                   |                   |
| Pérdida por deterioro de clientes* | (106,013)                 | (2,858)           |
| Total clientes                     | <u>\$ 152,873</u>         | <u>\$ 280,001</u> |

\* La pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año principalmente, los movimientos de dicha partida se detallan en la Nota 7.

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

A 31 de diciembre de 2020, la Administración del RLH ha reconocido una provisión de deterioro del valor de cuentas por cobrar derivado principalmente de mayor riesgo de recuperabilidad ante los problemas de liquidez de corto plazo de ciertos clientes.

#### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer, S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S. A. (A-), Credit Suisse México, S. A. (AAA) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

#### **v. Riesgo de liquidez**

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales. mismas que a 31 de diciembre de 2020 y de 2019 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

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

| <u>Al 31 de diciembre de 2020</u>     | <u>Menos de tres meses</u> | <u>Entre tres meses y un año</u> | <u>Entre un año y dos años</u> | <u>Entre dos años y cinco años</u> | <u>Total</u>         |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Préstamos bancarios                   | \$ 211,889                 | \$ 123,871                       | \$ 589,024                     | \$ 7,827,912                       | \$ 8,342,196         |
| Proveedores                           | 245,150                    |                                  |                                |                                    | 245,150              |
| Intereses sobre préstamos             | 63,667                     | 134,290                          | 253,365                        | 1,353,058                          | 1,964,310            |
| Partes relacionadas                   | 1,327                      |                                  | 136,532                        |                                    | 137,859              |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados |                            | 517,460                          |                                |                                    | 517,460              |
| Instrumentos financieros derivados    |                            |                                  |                                | 457,280                            | 457,280              |
| Arrendamientos                        | <u>936</u>                 | <u>26,981</u>                    | <u>26,507</u>                  | <u>37,456</u>                      | <u>95,980</u>        |
|                                       | <u>\$ 312,650</u>          | <u>\$1,254,322</u>               | <u>\$ 789,509</u>              | <u>\$ 9,655,786</u>                | <u>\$ 12,542,356</u> |

| <u>Al 31 de diciembre de 2019</u>     | <u>Menos de tres meses</u> | <u>Entre tres meses y un año</u> | <u>Entre un año y dos años</u> | <u>Entre dos años y cinco años</u> | <u>Total</u>         |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Préstamos bancarios                   | \$ 109,957                 | \$ 245,722                       | \$ 357,363                     | \$ 6,027,474                       | \$ 6,760,526         |
| Proveedores                           | 242,591                    |                                  |                                |                                    | 242,591              |
| Intereses sobre préstamos             | 74,247                     | 218,820                          | 277,727                        | 1,319,220                          | 1,960,720            |
| Partes relacionadas                   | 221,670                    |                                  |                                |                                    | 221,670              |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 724,516                    |                                  |                                |                                    | 724,516              |
| Instrumentos financieros derivados    |                            |                                  |                                | 219,265                            | 219,265              |
| Arrendamientos                        | <u>660</u>                 | <u>18,037</u>                    | <u>10,060</u>                  | <u>18,824</u>                      | <u>69,601</u>        |
|                                       | <u>\$ 1,373,367</u>        | <u>\$ 482,279</u>                | <u>\$ 756,473</u>              | <u>\$ 7,504,767</u>                | <u>\$ 10,155,956</u> |

#### *Administración de capital*

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

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

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

Durante 2020 y 2019, RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

#### Estimación del valor razonable

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

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

La siguiente tabla presenta el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

| <b>2020</b>                                  | <b>Nivel 1</b>  | <b>Nivel 2</b>    | <b>Nivel 3</b>  | <b>Total</b>      |
|----------------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Pasivos</b>                               |                 |                   |                 |                   |
| Derivados de cobertura de flujos de efectivo | \$ _____        | \$ 437,280        | \$ _____        | \$ 437,280        |
| <b>Total</b>                                 | <b>\$ _____</b> | <b>\$ 437,280</b> | <b>\$ _____</b> | <b>\$ 437,280</b> |
| <b>2019</b>                                  | <b>Nivel 1</b>  | <b>Nivel 2</b>    | <b>Nivel 3</b>  | <b>Total</b>      |
| <b>Activos</b>                               |                 |                   |                 |                   |
| Derivados de cobertura de flujos de efectivo | \$ _____        | \$ 6,341          | \$ _____        | \$ 6,341          |
| <b>Total</b>                                 | <b>\$ _____</b> | <b>\$ 6,341</b>   | <b>\$ _____</b> | <b>\$ 6,341</b>   |
| <b>2019</b>                                  | <b>Nivel 1</b>  | <b>Nivel 2</b>    | <b>Nivel 3</b>  | <b>Total</b>      |
| <b>Pasivos</b>                               |                 |                   |                 |                   |
| Derivados de cobertura de flujos de efectivo | \$ _____        | \$ 219,263        | \$ _____        | \$ 219,263        |
| <b>Total</b>                                 | <b>\$ _____</b> | <b>\$ 219,263</b> | <b>\$ _____</b> | <b>\$ 219,263</b> |

Durante el periodo al 31 de diciembre de 2020 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2019 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que este disponible y

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

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

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

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

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

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

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucren las estimaciones, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de RLH y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

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

##### **a. Estimaciones**

###### *Activos y pasivos por impuestos diferidos*

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

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

###### *Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso*

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

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

#### b. Juicios significativos

##### *Impactos por Covid-19*

Cómo se indica en la Nota 2 al presentarse la crisis mundial COVID-19 durante el primer trimestre de 2020, las operaciones de la Entidad se vieron afectadas negativamente y fue la primera vez que la Entidad suspendió completamente sus operaciones por cualquier periodo de tiempo o se abrió al público en una capacidad limitada, así como ciertas medidas proactivas que la Administración tomó y que están descritas en dicha nota. Consecuente con estas medidas y constantes cambios en las circunstancias, la Administración ha tomado decisiones respecto a la selección de escenarios probables en sus planes de negocio para la asignación o disponibilidad de flujos de efectivo y cumplimiento de obligaciones financieras en los contratos bancarios, los cuales se basan en las expectativas futuras de ingresos por habitación disponible, ocupación hotelera y gastos operativos, estimando un escenario de crecimiento en los ingresos y ocupación para la recuperación hacia niveles cercanos a los de 2019.

Cómo toda estimación existe una constante incertidumbre en torno a la naturaleza cambiante de COVID-19 y su impacto en las operaciones de la Entidad, sin embargo, la Administración ha preparado estos escenarios probables y el mantenimiento de las medidas proactivas para asegurar la máxima flexibilidad financiera y mitigar el impacto operativo y financiero de COVID-19, con base en la información de expertos, información histórica y experiencia en la industria. Como resultado de la incertidumbre derivada de la naturaleza cambiante de COVID-19, la entidad no puede predecir sus resultados operativos futuros con total certeza.

#### **Nota 5 - Posición de divisas:**

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

|               | <b>31 de diciembre 2020</b> |               | <b>31 de diciembre 2019</b> |              |
|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|
|               | <b>Dólares</b>              | <b>Euros</b>  | <b>Dólares</b>              | <b>Euros</b> |
| Activos       | 42,799                      | 10,371        | 55,184                      | 4,516        |
| Pasivos       | (119,215)                   | (/)           | (94,473)                    |              |
| Posición neta | <u>(176,416)</u>            | <u>10,364</u> | <u>(39,289)</u>             | <u>4,516</u> |

Al 31 de diciembre de 2020 el tipo de cambio era de \$19.95 por dólar estadounidense y \$24.41 por euro.  
Al 31 de diciembre de 2019 el tipo de cambio era de \$18.85 por dólar estadounidense y \$21.15 por euro.  
Al 26 de febrero de 2021, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio era de \$20.90 por dólar americano y \$24.88 por euro.

#### **Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por fondos de efectivo, depósitos bancarios, saldos en moneda extranjera e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.



**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

La integración de dicho saldo se muestra a continuación

|                                                                | <b>31 de diciembre de</b>  |                            |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                | <b>2020</b>                | <b>2019</b>                |
| Depósitos bancarios                                            | \$ 1,858,839               | \$ 2,202,130               |
| Efectivo para servicio de la deuda                             | 135,242                    | 180,113                    |
| Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses     | 36,291                     | 73,613                     |
| <b>Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo</b> | <b><u>\$ 2,030,372</u></b> | <b><u>\$ 2,455,856</u></b> |
| Efectivo restringido a largo plazo                             | <u>\$ 49,374</u>           | <u>\$ 76,315</u>           |

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 15, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda por \$135,242 y \$180,113 al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, respectivamente. Debido a que las condiciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

El efectivo restringido a largo plazo por \$49,374 y \$76,315 al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, respectivamente. Corresponde a efectivo destinado para el cumplimiento del servicio de la deuda del Hotel Villa Magna, cuyas restricciones limitan el uso de dicho importe a la autorización por parte de los bancos acreedores.

**Nota 7 - Clientes y otras cuentas por cobrar:**

|                                                | <b>31 de diciembre de</b>  |                            |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                | <b>2020</b>                | <b>2019</b>                |
| Clientes                                       | \$ 258,896                 | \$ 262,880                 |
| Provisión para deterioro de cuentas por cobrar | <u>(106,013)</u>           | <u>(2,859)</u>             |
| <b>Clientes - Neto</b>                         | <b>152,883</b>             | <b>260,021</b>             |
| Impuesto al valor agregado por recuperar       | 404,678                    | 378,616                    |
| Impuesto sobre la renta por recuperar          | 213,274                    | 198,716                    |
| Impuesto al valor agregado acreditable         | 81,786                     | 66,655                     |
| Otras cuentas por cobrar                       | <u>169,836</u>             | <u>147,682</u>             |
| <b>Total</b>                                   | <b><u>\$ 1,022,448</u></b> | <b><u>\$ 1,051,649</u></b> |

El valor razonable de clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 es similar a su valor en libros.

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

|                                      | <b>31 de diciembre de</b> |                        |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                      | <b>2020</b>               | <b>2019</b>            |
| Al inicio del año                    | \$ 2,859                  | \$ 3,389               |
| Aumento (disminución) a la provisión | 103,414                   | (425)                  |
| Aplicación de la provisión           | <u>(260)</u>              | <u>(105)</u>           |
| <b>Al final del año</b>              | <b><u>\$ 106,013</u></b>  | <b><u>\$ 2,859</u></b> |

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

- \* Las pérdidas crediticias esperadas se encuentran registradas dentro de los gastos administrativos y de operación (ver nota 23).

**Nota 8 - Análisis de inventarios:**

Los inventarios se integran como se muestra a continuación.

|                     | <b>31 de diciembre de</b> |                  |
|---------------------|---------------------------|------------------|
|                     | <b>2020</b>               | <b>2019</b>      |
| Alimentos y bebidas | \$ 31,460                 | \$ 29,830        |
| Suministros         | <u>60,925</u>             | <u>52,159</u>    |
| Total               | <u>\$ 92,385</u>          | <u>\$ 81,989</u> |

**Nota 9 - Análisis de Inmuebles, mobiliario y equipo:**

- a Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue

|                           | <b>31 de diciembre de</b> |                      |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|
|                           | <b>2020</b>               | <b>2019</b>          |
| Edificios                 | \$ 11,829,573             | \$ 8,673,233         |
| Mobiliario y equipo       | 2,245,356                 | 2,020,587            |
| Equipo de cómputo         | 137,308                   | 115,376              |
| Equipo de transporte      | 71,074                    | 82,184               |
|                           | 14,283,411                | 10,891,380           |
| Depreciación acumulada    | (2,470,526)               | (1,819,756)          |
|                           | 11,812,885                | 9,071,624            |
| Terrenos                  | 6,399,988                 | 5,886,035            |
| Construcciones en proceso | <u>1,703,327</u>          | <u>2,458,729</u>     |
| Total                     | <u>\$ 19,916,200</u>      | <u>\$ 17,446,388</u> |

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

| Cuenta                    | Saldo al 31 de diciembre de 2019 | Adiciones    | Costos por préstamos | Gastos      | Transferencias | Efecto de conversión | Saldo al 31 de diciembre de 2020 |
|---------------------------|----------------------------------|--------------|----------------------|-------------|----------------|----------------------|----------------------------------|
| Edificios**               | \$ 8,673,233                     | \$ 63,949    | \$                   | \$          | \$ 4,086,805   | \$ 855,408           | \$ 13,979,495                    |
| Mobiliario y equipo       | 2,020,587                        | 43,224       |                      | (7,000)     | 44,019         | (15,428)             | 2,245,399                        |
| Equipo de cómputo         | 115,376                          | 12,391       |                      |             | 2,589          | 6,702                | 137,308                          |
| Equipo de transporte      | 82,184                           | 457          |                      | (6,100)     | (12,041)       | 7,306                | 71,074                           |
| Terrenos                  | 5,886,035                        |              |                      |             |                | 512,943              | 6,399,988                        |
| Construcciones en proceso | 2,458,729                        | 1,657,566    | (68,053)             |             | (2,451,724)    | (19,031)             | 1,703,327                        |
| Total                     | \$ 19,269,144                    | \$ 1,777,787 | \$ (68,053)          | \$ (13,100) | \$ (221,872)   | \$ 1,321,928         | \$ 22,185,736                    |

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

|                      | Saldo al<br>31 de<br>diciembre<br>de 2019 | Depreciación      | Bajas           | Traspasos          | Efecto del<br>conversión | Saldo al<br>31 de<br>diciembre<br>de 2020 |
|----------------------|-------------------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|-------------------------------------------|
| Depreciación         |                                           |                   |                 |                    |                          |                                           |
| Edificios            | \$ 1'178,022                              | \$ 205,990        | \$ -            | \$ 52,972          | \$ 143,869               | \$ 1'091,193                              |
| Mobiliario y equipo  | 514,418                                   | 152,958           | (203)           | (66,621)           | 79,367                   | 639,977                                   |
| Equipo de cómputo    | 91,474                                    | 14,922            | -               | (1'177)            | 5,137                    | 110,456                                   |
| Equipo de transporte | 35,209                                    | 14,138            | (332)           | (6,992)            | 6,914                    | 48,937                                    |
| <b>Total</b>         | <b>\$ 1'819,736</b>                       | <b>\$ 427,708</b> | <b>\$ (332)</b> | <b>\$ (12,119)</b> | <b>\$ 255,277</b>        | <b>\$ 2,479,508</b>                       |
| <b>Neto</b>          | <b>\$ 17,446,388</b>                      |                   |                 |                    |                          | <b>\$ 15,966,200</b>                      |

Por el año terminado 31 de diciembre de 2019, los movimientos en el rubro de inmuebles mobiliario y equipo fueron como sigue:

| Cuenta                    | Saldo al<br>31 de<br>diciembre<br>de 2018 | Adiciones           | Costos<br>por<br>prestamos | Bajas           | Efecto de<br>conversión | Saldo al<br>31 de<br>diciembre<br>de 2019 |
|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------------------------|
| Edificios                 | \$ 9,115,170                              | \$ 40,847           | \$ -                       | \$ -            | \$ 142,897              | \$ 9,298,914                              |
| Mobiliario y equipo       | 2,311,186                                 | 75,494              | -                          | (511)           | 164,808                 | 2,541,077                                 |
| Equipo de cómputo         | 174,460                                   | 18,560              | -                          | (51)            | 6,660                   | 209,569                                   |
| Equipo de transporte      | 31,750                                    | 24,340              | -                          | -               | 7,560                   | 83,690                                    |
| Tenidos                   | \$ 312,250                                | 124,914             | -                          | -               | 129,170                 | 566,334                                   |
| Construcciones en proceso | 955,524                                   | 1,210,302           | 15,142                     | -               | 72,440                  | 3,193,408                                 |
| <b>Total</b>              | <b>\$ 14,809,380</b>                      | <b>\$ 1,809,522</b> | <b>\$ 15,142</b>           | <b>\$ (562)</b> | <b>\$ 365,027</b>       | <b>\$ 18,988,144</b>                      |

| Depreciación         | Saldo al<br>31 de diciembre<br>de 2018 | Depreciación<br>del ejercicio | Bajas           | Efecto de<br>conversión | Saldo al<br>31 de diciembre<br>de 2019 |
|----------------------|----------------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------------------|
| Edificios            | \$ 1'085,771                           | \$ 259,526                    | \$ -            | \$ (89,742)             | \$ 1'255,555                           |
| Mobiliario y equipo  | 435,456                                | 129,160                       | (171)           | (59,356)                | 605,418                                |
| Equipo de cómputo    | 73,787                                 | 22,738                        | -               | (5,348)                 | 91,177                                 |
| Equipo de transporte | 19,330                                 | 19,160                        | -               | (3,200)                 | 35,290                                 |
| <b>Total</b>         | <b>\$ 1'614,344</b>                    | <b>\$ 430,584</b>             | <b>\$ (171)</b> | <b>\$ (148,246)</b>     | <b>\$ 1,986,515</b>                    |
| <b>Neto</b>          | <b>\$ 15,754,837</b>                   |                               |                 |                         | <b>\$ 17,991,629</b>                   |

\* Importe que corresponde a las inversiones realizadas en los hoteles One & Only Mandarin, Banyan Tree Mayakoba principalmente. Corresponden a intereses capitalizados durante la etapa de construcción de los proyectos.

\*\* El importe de edificio incluye renovación de edificios y mejoras a locales arrendados.

- b La depreciación registrada en los resultados de 2020 y de 2019 asciende a \$427,708 y \$430,599, respectivamente.
- c Los inmuebles de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba y Villa Magna de Madrid, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a \$13,620,408 y \$13,272,442, respectivamente, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 15.

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

**Nota 10 - Inventarios inmobiliarios:**

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

|                                                 | <b>31 de diciembre de</b> |                    |
|-------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|
|                                                 | <b>2020</b>               | <b>2019</b>        |
| Terrenos en desarrollo                          | \$ 495,374                | \$ 514,855         |
| Terrenos para desarrollar                       | 769,059                   | 769,059            |
| Obras en proceso                                | 847,286                   | 641,974            |
| Residencias disponibles para venta              | <u>137,230</u>            | <u>226,282</u>     |
|                                                 | 2,248,949                 | 2,152,170          |
| Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo | <u>(1,479,890)</u>        | <u>(1,383,111)</u> |
| Inventarios inmobiliarios de largo plazo        | <u>\$ 769,059</u>         | <u>\$ 769,059</u>  |

Los terrenos en desarrollo es el valor del terreno en donde se están llevando las construcciones de villas y las obras en procesos son todos los costos de mejoramiento y acondicionamiento, costos de mano de obra, materiales, entre otros. En el caso de los terrenos por desarrollar, son terrenos que tiene RLH y que aun no tiene un proyecto específico para comenzar la construcción, por lo que se incluyen en el largo plazo.

**Nota 11 - Activos intangibles y crédito mercantil:**

Los activos intangibles y crédito mercantil se integran como sigue:

| Costo                      | Contratos de operación | Marcas             | Derechos de uso y otros | Activos Intangibles | Crédito mercantil   | Total               |
|----------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Al 31 de diciembre de 2018 | \$ 598,158             | \$ 253,304         | \$ 12,525               | \$ 653,987          | \$ 1,050,431        | \$ 2,514,415        |
| Adiciones                  |                        |                    | 101,219                 | 101,219             |                     | 101,219             |
| Efecto de conversión       | (23,630)               | (7,272)            | (2,708)                 | (33,610)            | (54,096)            | (87,606)            |
| Al 31 de diciembre de 2019 | 574,628                | 246,032            | 111,036                 | 931,656             | 996,335             | 2,928,031           |
| Adiciones                  |                        |                    | 41,055                  | 41,058              |                     | 41,058              |
| Efecto de conversión       | <u>30,997</u>          | <u>36,992</u>      | <u>15,191</u>           | <u>83,170</u>       | <u>130,502</u>      | <u>218,972</u>      |
| Al 31 de diciembre de 2020 | <u>\$ 605,625</u>      | <u>\$ 283,014</u>  | <u>\$ 167,285</u>       | <u>\$ 1,055,924</u> | <u>\$ 1,131,837</u> | <u>\$ 2,187,751</u> |
| <b>Amortización</b>        |                        |                    |                         |                     |                     |                     |
| Al 31 de diciembre de 2018 | \$ (53,543)            | \$ (9,742)         | \$ (1,921)              | \$ (63,477)         | \$ -                | \$ (63,477)         |
| Cargos a resultados        | (35,911)               | (1,058)            | (9,226)                 | (46,195)            |                     | (46,195)            |
| Efecto de conversión       | <u>2,057</u>           | <u>29</u>          | <u>55</u>               | <u>2,141</u>        |                     | <u>2,141</u>        |
| Al 31 de diciembre de 2019 | (87,397)               | (10,771)           | (9,363)                 | (107,531)           | -                   | (107,531)           |
| Cargos a resultados        | (37,861)               | (1,089)            | (39,555)                | (78,535)            |                     | (78,535)            |
| Efecto de conversión       | <u>(4,859)</u>         | <u>(1,553)</u>     | <u>(18,268)</u>         | <u>(24,480)</u>     |                     | <u>(24,480)</u>     |
| Al 31 de diciembre de 2020 | <u>\$ (129,912)</u>    | <u>\$ (13,413)</u> | <u>\$ (67,216)</u>      | <u>\$ (210,546)</u> | <u>\$ -</u>         | <u>\$ (220,546)</u> |

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

| <u>Valor neto en libros</u> | <u>Contratos de operación</u> | <u>Marcas</u> | <u>Derechos de uso y otros</u> | <u>Activos Intangibles</u> | <u>Crédito mercantil</u> | <u>Total</u> |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------|
| Costo                       | \$ 574,628                    | \$ 246,032    | \$ 111,036                     | \$ 931,096                 | \$ 996,335               | \$ 1,928,031 |
| Amortización                | (87,397)                      | (10,771)      | (9,363)                        | (107,531)                  |                          | (107,531)    |
| Al 31 de diciembre de 2019  | \$ 487,231                    | \$ 235,261    | \$ 101,673                     | \$ 824,165                 | \$ 996,335               | \$ 1,820,520 |
| Costo                       | \$ 605,625                    | \$ 283,014    | \$ 167,285                     | \$ 1,055,924               | \$ 1,131,837             | \$ 2,187,781 |
| Amortización                | (129,917)                     | (13,412)      | (67,216)                       | (210,546)                  |                          | (210,546)    |
| Al 31 de diciembre de 2020  | \$ 475,708                    | \$ 269,601    | \$ 100,069                     | \$ 845,378                 | \$ 1,131,837             | \$ 1,977,215 |

Los contratos de operación y las marcas generadas por asignación de valor razonable en adquisición son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida indefinida. La marca del hotel Villa Magna de Madrid es de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2020 y de 2019 asciende a \$79,535 y \$46,195 respectivamente.

La valuación del crédito mercantil y de la marca de vida indefinida se revisa anualmente.

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2020 y 2019, el monto recuperable del crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por la Administración que cubren un periodo de cinco años.

Los flujos de efectivo que superan el periodo de cinco años son extrapolados usando las tasas de crecimiento estimadas que se mencionan a continuación. Las tasas de crecimiento son consistentes con las proyecciones incluidas en informes específicos a la industria en la que opera cada UGE. Al 31 de diciembre de 2020 no se han reconocido pérdidas por deterioro.

El enfoque de la Administración y los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Villa Magna fueron los siguientes:

|                        | <u>Four Seasons</u> |              | <u>Fairmont Mayakoba</u> |             | <u>Villa Magna</u> |             |
|------------------------|---------------------|--------------|--------------------------|-------------|--------------------|-------------|
|                        | <u>2020</u>         | <u>2019</u>  | <u>2020</u>              | <u>2019</u> | <u>2020</u>        | <u>2019</u> |
| Crédito mercantil      | \$ 42,984           | \$ 42,984    | \$ 106,121               | \$ 106,684  | \$ 976,810         | \$ 846,667  |
| Margen de deterioro    | \$ 1,923,234        | \$ 2,292,715 | \$ 651,026               | \$ 34,330   | \$ 170,178         | \$ 694,622  |
| Tasa de descuento      | 10.5%               | 10.5%        | 11.0%                    | 11.0%       | 7.75%              | 9.0%        |
| Tasa de capitalización | 7.5%                | 6.5%         | 8.0%                     | 8.0%        | 7.1%               | 7.1%        |
| Costo de dinero        | 1.0%                | 1.0%         | 1.0%                     | 1.0%        | 1.0%               | 1.0%        |
| Periodo de retención   | 10 años             | 10 años      | 5 años                   | 5 años      | 7 años             | 7 años      |

#### Nota 12 - Instrumentos financieros por categoría:

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

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

|                                                                                               | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                                                               | <u>2020</u>               | <u>2019</u>         |
| <u>Activos financieros a costo amortizado</u>                                                 |                           |                     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                                                           | \$ 2,030,372              | \$ 2,455,856        |
| Clientes y cuentas por cobrar (no incluye impuestos por recuperar ni anticipos a proveedores) | 322,708                   | 407,653             |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                                                      | <u>42,902</u>             | <u>46,348</u>       |
|                                                                                               | <u>\$ 2,395,982</u>       | <u>\$ 2,909,857</u> |
| <u>Valor razonable con cambios en resultados</u>                                              |                           |                     |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo                                        | <u>\$ 199,117</u>         | <u>\$ 226,386</u>   |
| Derivados de cobertura                                                                        |                           |                     |
| Instrumentos financieros derivados activos                                                    | \$                        | \$ 6,341            |
| Instrumentos financieros derivados pasivos                                                    | <u>437,280</u>            | <u>(219,263)</u>    |
|                                                                                               | <u>\$ 437,280</u>         | <u>\$ (212,922)</u> |
| <u>Pasivos financieros a costo amortizado</u>                                                 |                           |                     |
| Préstamos bancarios                                                                           | \$ 8,342,198              | \$ 6,780,576        |
| Proveedores                                                                                   | 245,159                   | 242,391             |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados                                                         | 947,369                   | 743,120             |
| Partes relacionadas                                                                           | 139,949                   | 221,679             |
| Arrendamientos a largo plazo                                                                  | <u>66,103</u>             | <u>70,207</u>       |
|                                                                                               | <u>\$ 9,740,776</u>       | <u>\$ 8,057,973</u> |

**Nota 13 - Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar:**

|                                        | <u>31 de diciembre de</u> |                   |
|----------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                        | <u>2020</u>               | <u>2019</u>       |
| Pasivo por terreno de villas Mandarin  | \$ 221,050                | \$                |
| Liquidación plan de compensación       |                           | 127,926           |
| Gastos acumulados *                    | 56,996                    | 45,517            |
| Impuestos por pagar                    | 54,002                    | 63,513            |
| Arrendamientos a corto plazo por pagar | 29,889                    | 18,602            |
| Honorarios                             | 12,481                    | 23,739            |
| Impuesto al valor agregado por pagar   | 14,363                    | 61,339            |
| Otras cuentas por pagar **             | <u>672,971</u>            | <u>463,724</u>    |
|                                        | <u>\$ 981,752</u>         | <u>\$ 804,459</u> |

\* Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros

\*\* Corresponde a pasivos con acreedores diversos comerciales nacionales y extranjeros

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

#### Nota 14 - Provisiones:

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los movimientos de provisiones fueron como sigue

| 2020                               | Sueldos          | Vacaciones       | Bonos            | Demandas legales | Otras            | Total             |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Valor en libros al inicio del año  | \$ 27,301        | \$ 19,729        | \$ 54,330        | \$ 10,722        | \$ 11,997        | \$ 124,079        |
| Cargo al estado de resultados      | 13,431           | 26,853           | 35,394           | 213              | 39,513           | 115,704           |
| Efecto de conversión               | 1,957            | 288              |                  |                  |                  | 2,245             |
| Montos no utilizados reverificados |                  |                  | (15,654)         | (2,509)          |                  | (18,203)          |
| Montos usados en el año            | (27,301)         | (19,729)         | (35,636)         |                  | (11,997)         | (97,663)          |
| Al 31 de diciembre de 2020         | <u>\$ 13,431</u> | <u>\$ 26,853</u> | <u>\$ 35,394</u> | <u>\$ 213</u>    | <u>\$ 39,513</u> | <u>\$ 125,404</u> |
| 2019                               | Sueldos          | Vacaciones       | Bonos            | Demandas legales | Otras            | Total             |
| Valor en libros al inicio del año  | \$ 14,973        | \$ 16,609        | \$ 26,519        | \$ 10,722        | \$ 38,471        | \$ 107,294        |
| Provisión cargada al activo fijo   |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Cargo al estado de resultados      | 27,301           | 19,729           | 54,330           |                  | 11,997           | 113,357           |
| Efecto de conversión               | (584)            | (2,562)          |                  |                  |                  | (3,146)           |
| Montos usados en el año            | <u>(14,329)</u>  | <u>(14,047)</u>  | <u>(26,519)</u>  | <u></u>          | <u>(38,471)</u>  | <u>(93,426)</u>   |
| Al 31 de diciembre de 2019         | <u>\$ 27,301</u> | <u>\$ 19,729</u> | <u>\$ 54,330</u> | <u>\$ 10,722</u> | <u>\$ 11,997</u> | <u>\$ 124,079</u> |

#### Nota 15 - Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 31 de diciembre de  |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2020                | 2019                |
| a. Crédito sindicado con garantía hipotecaria contratado con CaixaBank, S. A. y Banco Inbursa, S. A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | \$ 1,137,730        | \$ 1,086,595        |
| b. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con CaixaBank, S. A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1,208,853           | 1,180,197           |
| c. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S. A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,046,844           | 1,002,957           |
| d. Crédito simple sindicado contratado con CaixaBank, S. A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 930,597             | 344,744             |
| e. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1,043,612           | 986,545             |
| f. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 72,235              | 117,371             |
| g. Crédito simple con CaixaBank, S. A. y Banco Sabadell, S. A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1,015,034           | 1,500,142           |
| h. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 986,915             | 465,554             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 5,342,196           | 6,780,526           |
| Menos - Porción a plazo menor de un año                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <u>(145,260)</u>    | <u>(355,682)</u>    |
| Porción a largo plazo de los préstamos bancarios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <u>\$ 5,196,936</u> | <u>\$ 6,424,844</u> |
| a. Crédito sindicado contratado por Inalmex con CaixaBank, S. A. (CaixaBank) con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Four Seasons de la Ciudad de México. El vencimiento del préstamo es el 24 de noviembre de 2025 y causa intereses a la tasa Libor más 250 puntos base, pagaderos de forma trimestral en conjunto con el principal. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del préstamo es de Dls.59,871 |                     |                     |

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

### Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y de 2019

El 21 de mayo de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se otorgó un plazo de diferimiento de la amortización de pagos por 12 meses.

El valor razonable del crédito al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$1 308,001 (\$1 283,526 en 2019). El cálculo de valor razonable corresponde al nivel 2 dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 3.92% anual.

- b. Contrato de préstamo celebrado por Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. (OHCIM) con CaixaBank, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Fairmont Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento a 20 de marzo de 2025 y el 22 de noviembre de 2019 se agrega un Tramo "D" de préstamo por Dls.9,188. La tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 250 puntos base. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del préstamo es de Dls 61 456.

El 15 de junio de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se aplazó la fecha de vencimiento hasta el 20 de junio de 2032, se otorgaron un diferimiento de la amortización de pagos por 24 meses.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$1,428,302 (\$1 307,623 en 2019). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 2.98% anual.

- c. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (ISMY) por BBVA Bancomer, S. A. (BBVA) y Banco de Sabadell, S. A. (Sabadell) con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Rosewood Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento al 20 de noviembre de 2028 a una tasa de interés pactada de Libor a tres meses más 240 puntos base. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls 53 047.

El 22 de junio de 2020 se celebró un contrato de convenio modificatorio donde BBVA Bancomer S. A. se acuerda el diferimiento de la amortización de pagos por 6 meses, así como el pago de intereses.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$1,185,419 (\$1 185,335 en 2019). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 2.83% anual.

- d. Préstamo otorgado a Mayakoba Thai, S. A. de C. V., con fecha 9 de mayo de 2018, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Banyan Tree Mayakoba, el cual celebró con CaixaBank un contrato de crédito simple sindicado dividido en dos tramos, Tramo "A" de Dls 21 000 y un Tramo "B" de Dls.29,000 sujetos a una tasa de interés Libor a 90 días más 240 puntos base para el Tramo "A" y 250 puntos base para el Tramo "B", el vencimiento de ambos tramos es el 30 de mayo de 2030. El 20 de junio de 2018, se hizo la disposición del Tramo "A". Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls 47 427.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$414 340 (\$402 197 en 2019). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 3.47% anual.



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

E 7 de mayo de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se acuerda el diferimiento de la amortización para el pago del principal e intereses por un año, así como disminución de la mitad de cuotas para el Tramo A durante el segundo año.

E 14 de abril de 2020, se realizó la primera disposición del Tramo B por un importe de Dls 16,000. En octubre y diciembre de 2020 se realizaron dos disposiciones por Dls 5,000 y Dls 7,000, respectivamente. El valor razonable del préstamo adquirido por este tramo asciende a \$650,309 y la tasa de interés efectiva es del 2.79% anual.

e Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. (Bancomext) a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V., a una tasa de interés Libor a tres meses más 450 puntos base con vencimiento en 2022. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls 51,900.

E 23 de abril de 2020 se celebró un convenio modificatorio de recalendarización, donde se acordó que los intereses devengados y exigibles para los meses de abril, julio y octubre de 2020 serán adicionados a la cantidad correspondiente a la última amortización del crédito.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$1,336,194 (\$1,280,044 en 2019). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 dentro de la jerarquía establecida para valor razonable basado en flujos descontados.

- f E 16 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de crédito con Bancomext, mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls 15,000 o su equivalente en pesos mexicanos por \$286,803 considerando un tipo de cambio de \$19,1202 pesos por dólar. La tasa de interés acordada es TIIE a 91 días más 225 puntos base pagaderos trimestralmente. La línea de crédito es para reembolsar hasta el 90% del IVA que se pague durante el periodo de construcción del hotel One & Only Mandarin. La primera disposición de este crédito se llevó a cabo el 26 de junio de 2018. Durante el año 2020 se recibieron disposiciones de \$148,375 (44,785 durante el año de 2019).

- g E 21 de diciembre de 2018 el Hotel Villa Magna, CaixaBank y Sabadell suscribieron un contrato de financiamiento con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Villa Magna, el cual tiene como objetivo refinanciar integralmente la deuda que tenía contratada la Compañía, a una tasa de interés anual de EURIBOR más 215 puntos base, pagadero en 29 pagos semestrales consecutivos con vencimiento el 1 de marzo de 2023. La transferencia de fondos del financiamiento fue realizada el 10 de enero de 2019. Asimismo, el 31 de enero de 2020 el banco CaixaBank aprobó incrementar el importe de la financiación y dar una disposición por C6,893. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del valor nominal del préstamo es de C82,569.

As mismo, el contrato establece la obligación de mantener durante toda la vigencia del contrato una cuenta de reserva para el servicio de la deuda, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2020 es de C2,023 equivalente a \$49,374.

El valor razonable del préstamo al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$2,022,893 (\$1,309,186 en 2019). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 dentro de la jerarquía establecida para valor razonable basado en los flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 2.64% anual.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

- h. El 16 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. A. de C. V. celebró un contrato de crédito simple con Bancomext, mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls 60 000 a una tasa de interés anual Libor a 3 meses más 375 puntos base, pagadero de forma trimestral. El plazo de la línea de crédito es de 16 años contados a partir de la fecha en la que se realice la primera disposición del crédito. El monto del crédito se destinará a financiar los costos de construcción y equipamiento del hotel One & On y Mandarin. La primera disposición de este crédito se realizó el 18 de octubre de 2018, la segunda en marzo de 2020 por un importe de Ds.19,000. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls 60 000.

El valor razonable del préstamo al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$1,268 851 (\$632 335 en 2019). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en los flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.16% anual.

Cada contrato de los préstamos bancarios establece ciertas restricciones, las cuales deben ser cumplidas individualmente por las subsidiarias que tienen suscritos los préstamos bancarios. Asimismo, cada subsidiaria contratante de un crédito tiene generalmente la obligación de mantener ciertos índices financieros por cada uno de los financiamientos, en diferentes niveles durante la vigencia de los créditos. Con motivo de la reducción de ingresos ocasionada por la crisis mundial COVID-19, la Administración estimó que algunos de los índices financieros establecidos en los contratos podría no cumplirse de manera que acordó con las instituciones acreedoras la modificación temporal y/o dispensa de dichos índices. De tal manera, las cláusulas restrictivas y de mantenimiento financiero mencionadas considerando las modificaciones y/o dispensas han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2020.

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

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas de los contratos de crédito, que le aplican a la subsidiaria en particular contratante incluyen:

- Proporcionar a las entidades acreedoras información técnica, económica y financiera
- Mantener designado a un auditor toda la vida del crédito
- Preparar y entregar estados financieros
- Obtener y mantener permisos y licencias para la operación de los diversos hoteles
- Mantener seguros
- No incurrir en endeudamiento adicional
- No modificar sus estatutos sociales
- No fusionarse, escindirse, transformarse o constituir filiales ni reducir su capital social o restituir primas de emisión
- No modificar los Contratos de Operación de los hoteles.
- No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir, cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar de sus activos

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

#### Nota 16 - Anticipos de clientes:

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

|                                                  | <b>31 de diciembre de</b> |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                  | <b>2020</b>               | <b>2019</b>         |
| Anticipos de clientes por servicios hoteleros    | \$ 463 839                | \$ 521 975          |
| Anticipos de clientes para compra de residencias | <u>961 320</u>            | <u>824 786</u>      |
|                                                  | <b>\$ 1,325 168</b>       | <b>\$ 1,146 741</b> |

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el movimiento de los anticipos de clientes para compra de residencias se muestra a continuación

|                                                            | <b>31 de diciembre de</b> |                   |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                                            | <b>2020</b>               | <b>2019</b>       |
| Al inicio del año                                          | \$ 624,766                | \$ 510 330        |
| Anticipos recibidos de clientes para compra de residencias | 450,512                   | 215 958           |
| Aplicación de anticipos por la venta de residencias        | <u>(213,940)</u>          | <u>(101 522)</u>  |
| Al final del año                                           | <b>\$ 861,329</b>         | <b>\$ 624 766</b> |

#### Nota 17 - Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés que tienen términos críticos similares a la partida cubierta con tasa de interés de referencia, fecha de pago, vencimiento y monto notional. La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto notional de los swaps. Como todos los términos críticos coincidieron durante el periodo surge entonces una relación económica.

La ineffectividad de cobertura para los swaps de tasas de interés puede ocurrir debido a el ajuste al valor del crédito en los swaps de tasas de interés que no coinciden con el préstamo y a las diferencias en los términos críticos entre los swaps de tasas de interés y los préstamos. La ineffectividad en relación con los swaps de tasa de interés fue poco importante al 31 de diciembre de 2020.

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

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

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

El área de Planeación financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.



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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps de tasa de interés contratados por la Entidad se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior todos los swaps al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del notional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

#### Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado dependiendo de la posición que se tiene al 31 de diciembre de 2020, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

| Entidad                                             | Valor razonable | +10 pb      | -10 pb     |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-------------|------------|
| Mayakoba Thai                                       | \$ 13,422       | \$ 12,813   | \$ 13,943  |
| Mayakoba Thai                                       | 20,028          | 19,254      | 20,816     |
| Islas de Mayakoba                                   | 112,484         | 108,165     | 114,240    |
| Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba            | 11,278          | 10,271      | 12,287     |
| Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba            | 55,823          | 48,189      | 62,895     |
| Inalmeex                                            | 35,331          | 34,488      | 42,436     |
| Inalmeex                                            | 52,411          | 50,253      | 50,078     |
| Hotel Villa Magna                                   | 20,358          | 18,454      | 27,400     |
| Hotel Villa Magna                                   | 55,570          | 50,637      | 71,429     |
| Hotel Villa Magna                                   | 48,575          | 44,850      | 50,870     |
| Total                                               | \$ 437,280      | \$ 407,374  | \$ 476,203 |
| Variación                                           |                 | \$ (29,906) | \$ 39,023  |
| Efecto en el estado de resultados neto de impuestos |                 | \$ (20,034) | \$ 27,316  |

#### Nota 18 - Beneficios a los empleados:

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, ascendió a \$37,054 y \$29,101, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año es como sigue:

|                                                | 31 de diciembre de |           |
|------------------------------------------------|--------------------|-----------|
|                                                | 2020               | 2019      |
| Al 1 de enero                                  | \$ 29,101          | \$ 24,313 |
| Incremento a través de adquisición de negocios |                    |           |
| Costo del servicio corriente                   | 5,099              | 709       |
| Costo de interés                               | 892                | 2,050     |
| Remedaciones:                                  |                    |           |
| Por cambios en supuestos financieros           | 2,941              | 2,936     |
| Pagos con cargo a la provisión                 | (979)              | (909)     |
| Al 31 de diciembre                             | \$ 37,054          | \$ 29,101 |

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Los supuestos actuariales significativos fueron los siguientes:

| Concepto                                                                                | 31 de diciembre de |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------|
|                                                                                         | 2020               | 2019   |
| Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones | 7.00%              | 6.00%  |
| Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros                            | 4.50%              | 4.50%  |
| Tasa de incremento del salario mínimo                                                   | 0.60%              | 4.00%  |
| Vida laboral promedio remanente de los trabajadores                                     | 9 años             | 9 años |

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

|                                                              | Obligación por Beneficios definidos |        |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------|
| Obligación por Beneficios definidos (tasa de descuento base) | \$                                  | 37,054 |
| Obligación por Beneficios definidos (Tasa de descuento 5%)   | \$                                  | 35,641 |
| Obligación por Beneficios definidos (Tasa de descuento -5%)  | \$                                  | 38,495 |

#### Nota 19 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

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

| Por cobrar a corto plazo                             | 31 de diciembre de |                  |
|------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
|                                                      | 2020               | 2019             |
| FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto) | \$ 31,982          | \$ 46,348        |
| Condominio Maestro la Mandarina A.C. (Afiliada)      | 8,090              |                  |
| Condominio Mayakoba A.C. (Afiliada)                  | 1,998              |                  |
| Vouching México S. L. (Afiliada)                     | 407                |                  |
| Inversión Turística R5 S. A. P. de C. V. (Afiliada)  | 377                |                  |
| Balam Sula II S. A. P. de C. V. (Afiliada)           | 24                 |                  |
| Santitas CMK Negocios (Afiliada)                     | 24                 |                  |
|                                                      | <u>\$ 42,802</u>   | <u>\$ 46,348</u> |

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

#### Por cobrar a largo plazo

|                                                      |                   |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto) | <u>\$ 199,117</u> | <u>\$ 226,386</u> |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|

Estas cuentas por cobrar corresponden a la compra de los derechos de cobro por Dls.9,907 al 31 de diciembre de 2020 (Dls.12,012 al 31 de diciembre de 2019), los cuales se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 4.20% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos por recibir de la venta de las residencias de la Fase II de Proyecto denominado Fairmont Residence Mayakoba.

Al 31 de diciembre de 2020 la administración reconoció un cargo a resultados por \$12,293 por cambios en el valor razonable de esta cuenta por cobrar. Está importe fue reconocido en el rubro de gastos administrativos y de operación. Véase nota 23.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y de 2019

|                                                          | <b>31 de diciembre de</b> |                   |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                                          | <b>2020</b>               | <b>2019</b>       |
| <u>Por pagar a corto plazo:</u>                          |                           |                   |
| Nayarasa, S. de R. L. de C. V. parte relacionada *       | \$                        | \$ 221,054        |
| Condominio Maestro la Mandarina A. C. (Afiliada)         | 1,165                     |                   |
| Vouching México S. L. (Afiliada)                         | 162                       | 625               |
|                                                          | <u>\$ 1,327</u>           | <u>\$ 221,679</u> |
| <u>Por pagar a largo plazo:</u>                          | <b>2020</b>               | <b>2019</b>       |
| Consorcio Empresarial Dimova S. A. de C.V. (Afiliada) ** | <u>\$ 138,922</u>         | <u>\$</u>         |

\* Corresponde al pasivo por la compra del Terreno Villas Mandarin. Durante 2020, se hace del conocimiento del público que Nayarasa, S. de R. L. de C. V. deja de ser parte relacionada de RLH. Para 2020 este importe se encuentra reconocido dentro de las cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar. Véase nota 13.

\*\* Con fecha 16 de octubre de 2020 se pone a disposición una línea de crédito a Nayar Properties, S.L. por un importe máximo de €14,200, este crédito tiene como finalidad la financiación necesaria para llevar a cabo el proyecto de reforma y reposicionamiento del Hotel Villa Magna. Este contrato establece que una vez finalizadas las disposiciones y a más tardar el 31 de enero de 2022, se deberá capitalizar el importe íntegro del crédito dispuesto en la subsidiaria antes mencionada.

Al cierre del ejercicio 2020 se ha dispuesto de €5,680. Este préstamo devenga un interés referenciado al Euribor más un diferencial de 300 puntos básicos pagaderos anualmente. En el contrato de otorgamiento de la mencionada línea de crédito, se establece un periodo de carencia de devengo de intereses hasta el 31 de enero de 2022. El vencimiento final de la línea de crédito se fija el 16 de octubre de 2030.

b Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

|                                                               | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                   |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
| <u>Gastos</u>                                                 | <b>2020</b>                                      | <b>2019</b>       |
| Costo del plan de compensación                                | \$ 10,899                                        | \$ 602,445        |
| Remuneraciones al personal clave de la gerencia               | 16,416                                           | 12,739            |
|                                                               | <u>\$ 27,315</u>                                 | <u>\$ 615,184</u> |
| <u>Otras transacciones:</u>                                   |                                                  |                   |
| Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica | \$ 18,496                                        | \$ 108,193        |
| Ingreso por intereses de préstamo a accionista                |                                                  | 18,291            |
| Ingresos por servicios administrativos                        | 11,297                                           |                   |
| Gastos por servicios administrativo                           | 9,807                                            |                   |
| Adquisición del Terreno Mandarina                             |                                                  | 8,346             |
| Ingresos por traspaso de activos fijos                        | 6,743                                            |                   |
| Inversiones en el Hotel One & Only Mandarin                   |                                                  | 6,298             |
| Honorarios a personas físicas del comité                      | 2,007                                            |                   |
| Servicios de tecnología                                       | 1,258                                            |                   |
| Gastos de viaje                                               | 1,050                                            |                   |
| Reembolso de gastos                                           | 1,045                                            |                   |
| Otros ingresos con partes relacionadas                        | 205                                              |                   |
|                                                               | <u>\$ 51,898</u>                                 | <u>\$ 141,128</u> |

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

#### Nota 20 - Contratos de arrendamiento:

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

#### i. Montos reconocidos en el estado de situación financiera.

|                                    | <b>31 de diciembre de</b> |                  |
|------------------------------------|---------------------------|------------------|
|                                    | <b>2020</b>               | <b>2019</b>      |
| <u>Activos por derecho de uso.</u> |                           |                  |
| Edificios                          | \$ 55,176                 | \$ 90,099        |
| Equipo de cómputo                  | 4,252                     |                  |
| Equipo de transporte               | 38,391                    | 5,235            |
|                                    | <u>\$ 97,819</u>          | <u>\$ 95,334</u> |
| <u>Pasivo por arrendamiento</u>    | <b>2020</b>               | <b>2019</b>      |
| A corto plazo                      | \$ 29,889                 | \$ 19,502        |
| A largo plazo                      | 66,103                    | 70,207           |
|                                    | <u>\$ 95,992</u>          | <u>\$ 89,709</u> |

Las adiciones al activo por derecho de uso durante el año de 2020 fueron \$12,965.

#### ii. Montos reconocidos en el estado de resultados

|                                                                              | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|
|                                                                              | <b>2020</b>                                      | <b>2019</b>      |
| <u>Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso</u>              |                                                  |                  |
| Edificios                                                                    | \$ 10,773                                        | \$ 16,813        |
| Equipo de cómputo                                                            | 709                                              | 126              |
| Equipo de transporte                                                         | 10,217                                           | 1,698            |
|                                                                              | <u>\$ 21,699</u>                                 | <u>\$ 18,637</u> |
| <u>Gasto por intereses (incluidos en costos financieros)</u>                 | <u>\$ 3,049</u>                                  | <u>\$ 2,808</u>  |
| <u>Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo o de bajo valor</u> | <u>\$ 2,382</u>                                  | <u>\$ 2,251</u>  |

El total de flujo de efectivo para los arrendamientos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue de \$24,748 y \$21,445, respectivamente.

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

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



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

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

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

#### **Nota 21 - Plan de compensación:**

En la Asamblea General de Accionistas con fecha 2 de marzo de 2018 se aprobó un plan de compensación. Los beneficiarios del plan de compensación son ciertos funcionarios clave de RLH y tres compañías asesoras de servicios a quienes se les pagará en acciones y en efectivo (los derechos de cobro).

Con el apoyo de expertos, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el Consejo de Administración realizaron el análisis de dicho plan con respecto a los siguientes puntos: a) el proceso de internalización del equipo de administración; b) la determinación de valor de los contratos de compensación que se utilizaría de base para implementar el plan de compensación; y c) para determinar el valor razonable de la Entidad en este contexto.

Como resultado del análisis mencionado anteriormente, RLH acordó como parte del plan de compensación: i) la entrega a los Beneficiarios de 87,770,149 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas del capital social de RLH, emitidas a un precio de \$18.30 pesos por acción (\$9 pesos correspondientes al capital social y \$9.30 pesos a la prima en suscripción de acciones) equivalente a \$1,240,194; ii) el pago derivado de efecto impositivo que generará para los Beneficiarios el plan de compensación por la cantidad de \$210,229 (\$76,832 correspondientes a impuestos retenidos; y iii) ciertos pagos aplazados en efectivo por un importe de \$267,753 de derechos de cobro.

El importe total del plan de compensación ascendió a \$1,718,176, de los cuales \$1,317,056 se aplicaron al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

Los derechos de cobro serán abonados a los Beneficiarios en las siguientes fechas y proporciones:

- a) El 31 de diciembre de 2018, se abonará el 50% de los derechos de cobro, de los cuales el 40% deberá pagarse, aun en el caso en que los Beneficiarios dejen de prestar servicios a o trabajar para RLH, mientras que el 10% restante será pagado solo en caso de que los Beneficiarios continúen prestando servicios a o trabajando para RLH en la mencionada fecha de pago.
- b) El 31 de diciembre de 2019, se abonará el 10% de los derechos de cobro.
- c) El 31 de diciembre de 2020, se abonará el 10% de los derechos de cobro.
- d) El 31 de diciembre de 2021, se abonará el 30% restante de los derechos de cobro.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

A continuación se muestra una conciliación de los importes correspondientes al plan de compensación

|                                               | <b>Acciones</b>   | <b>Efectivo</b>   | <b>Total</b>       |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Plan de compensación                          | \$ 1,240,194      | \$ 401,120        | \$ 1,641,314       |
| Impuestos retenidos                           | <u>76,862</u>     | <u>          </u> | <u>76,862</u>      |
| Total plan de compensación                    | 1,317,056         | 401,120           | 1,718,176          |
| Aplicado a resultados en 2018                 | <u>(829,916)</u>  | <u>(293,059)</u>  | <u>(1,122,975)</u> |
| Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2018 | 487,140           | 108,061           | 595,201            |
| Efecto de revaluación                         |                   | 9,054             | 9,054              |
| Aplicado a resultados en 2019                 | <u>(487,140)</u>  | <u>(115,305)</u>  | <u>(602,445)</u>   |
| Cancelación por retiro anticipado             | <u>          </u> | <u>(1,810)</u>    | <u>(1,810)</u>     |
| Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2019 | <u>\$ -</u>       | <u>\$ -</u>       | <u>\$ -</u>        |

Como se menciona en la nota 1e, este plan fue modificado y con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 ya no tiene beneficiarios.

#### Nota 22 - Capital contable:

Con fecha 25 de julio de 2019, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó lo siguiente:

- Se resuelve cancelar 33,404,817 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, que no fueron suscritas y exhibidas derivado del aumento de capital social del 2 de marzo de 2018, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de \$300,842.
- Se aprueba incrementar la parte fija del capital social en \$233,842, que está representado por 26,315,789 acciones ordinarias nominativas de la Serie "A", sin expresión de valor nominal a un valor de suscripción de \$9 pesos por acción más una prima en suscripción de acciones de \$233,158.

El capital social suscrito y pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a \$67,489 y la prima pagada a \$74,998 para un total de \$142,487.

Después de los movimientos anteriores, el capital social suscrito y exhibido de RLH al 31 de diciembre de 2020 se integra por 892,309,449 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de \$8,030,785, como sigue:

| <b>Número de acciones</b> | <b>Descripción</b>                      | <b>Importe</b>      |
|---------------------------|-----------------------------------------|---------------------|
| 911,125,363               | Capital social fijo sin derecho a retro | \$ 6,200,128        |
| <u>(18,815,914)</u>       | Capital social suscrito no exhibido     | <u>(169,343)</u>    |
| <u>892,309,449</u>        | Capital social suscrito y exhibido      | <u>\$ 6,030,785</u> |

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

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

|                                               |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|
| Al 31 de diciembre de 2018                    | \$ 918,214,381        |
| Acciones emitidas por aumento de capital      | 26,315,789            |
| Canceación de acciones suscritas no exhibidas | <u>(33,404,817)</u>   |
| Al 31 de diciembre de 2019                    | <u>\$ 911,125,363</u> |

Al 31 de diciembre de 2020 no se tuvieron cambios en las acciones

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

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

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

Durante 2020 y 2019 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por \$768,892 y \$493,725, respectivamente, así como una disminución de capital social por \$32,170 en 2019.

Durante 2020 y 2019 se tienen otras cuentas de capital las cuales corresponden a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por \$142,941.

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

|                                                     | Plan de compensación | Efecto de conversión de operaciones  extranjeras | Otros               | Total             |
|-----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2018                    | \$ (487,140)         | \$ 664,166                                       | \$ 18,886           | \$ 195,912        |
| Aplicación a resultados del plan de compensación    | 487,140              |                                                  |                     | 487,140           |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras     |                      | (473,514)                                        |                     | (473,514)         |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos |                      |                                                  | (162,716)           | (162,716)         |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019                    |                      | 190,652                                          | (143,830)           | 46,822            |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras     |                      | 713,417                                          |                     | 713,417           |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos |                      |                                                  | (130,600)           | (130,600)         |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020                    | <u>\$</u>            | <u>\$ 904,069</u>                                | <u>\$ (274,430)</u> | <u>\$ 629,639</u> |

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

**Nota 23 - Gastos administrativos y de operación:**

Los gastos administrativos y de operación se integran como sigue.

|                                                         | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                   |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
|                                                         | <b>2020</b>                                      | <b>2019</b>       |
| Servicios administrativos                               | \$ 204 284                                       | \$ 183 556        |
| Comisiones bancarias por tarjeta de crédito             | 62 185                                           | 110 797           |
| Gastos de operación                                     | 157 143                                          | 120 297           |
| Pérdidas esperadas de activos financieros               | 62 598                                           |                   |
| Cambios en el valor razonable de las cuentas por cobrar | 12 263                                           |                   |
| Mantenimiento y recuperación de playa*                  | 82 329                                           |                   |
| Cuotas condominiales                                    | 57 956                                           | 46 112            |
| Honorarios                                              | 43 679                                           | 45 947            |
| Impuestos no deducibles                                 | 29 399                                           | 10 266            |
| Transportación                                          | 13 975                                           | 12 109            |
| Alimentos                                               | 2 606                                            | 8 296             |
|                                                         | <u>\$ 727 396</u>                                | <u>\$ 537 779</u> |

- \* Incluye \$49,660 por mantenimiento y reparación derivado del huracán Delta en la costa norte de Quintana Roo, en octubre del 2020

Los gastos por causados por COVID-19 ascendieron a \$8 284, dichos gastos se encuentran registrados en diferentes líneas de los gastos de administración

**Nota 24 - Gastos de venta y de mercadotecnia:**

Los gastos de venta y de mercadotecnia se integran como sigue

|                                         | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                   |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
|                                         | <b>2020</b>                                      | <b>2019</b>       |
| Publicidad                              | \$ 80 965                                        | \$ 108 344        |
| Beneficios al personal                  | 81 910                                           | 110 652           |
| Promociones                             | 45 176                                           | 60 648            |
| Honorarios                              | 44 720                                           | 48 284            |
| Gastos de oficina y relaciones públicas | 6 735                                            | 20 372            |
| Cuotas condominiales                    | 2 873                                            |                   |
| Comisiones sobre venta                  | 8 806                                            |                   |
| Otros                                   | 69                                               | 2                 |
|                                         | <u>\$ 271 254</u>                                | <u>\$ 348 262</u> |

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

**Nota 25 - Gastos corporativos:**

Los gastos corporativos se integran como sigue

|                                                 | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                   |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
|                                                 | <b>2020</b>                                      | <b>2019</b>       |
| Costo del plan de compensación (Nota 21)        | \$ 13 899                                        | \$ 602 446        |
| Gastos de personal                              | 117 209                                          | 127 666           |
| Otros gastos corporativos recurrentes *         | 73 249                                           | 102 816           |
| Gastos de adquisición de negocios **            |                                                  | 15 779            |
| Gastos de emisión de acciones no capitalizables |                                                  | 9 916             |
| Gastos de refinanciación                        |                                                  | 14 939            |
|                                                 | <u>\$ 198,357</u>                                | <u>\$ 872,459</u> |

- \* Incluyen honorarios profesionales, mantenimiento, servicios de IT, servicios básicos.
- \*\* Este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición de la participación no controladora y otros activos relacionados con el Entorno Mayakoba del Hotel Villa Magna y L6 en 2019. Véase Nota 1.

**Nota 26 - Conciliación de la deuda:**

|                                                               | <b>31 de diciembre de</b> |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                               | <b>2020</b>               | <b>2019</b>         |
| Deuda a 1 de enero                                            | \$ 6,783 526              | \$ 6,962 358        |
| Obtención de préstamos bancarios                              | 1,833,995                 | 515,915             |
| Pagos de préstamos                                            | (337 535)                 | (320 154)           |
| Amortización de costos de apertura                            | (34 323)                  | (22 579)            |
| Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada | 99 529                    | (355 014)           |
| Deuda a 31 de diciembre de 2020 y 2019                        | <u>\$ 8,342 196</u>       | <u>\$ 6,783 526</u> |

**Nota 27 - Impuestos a la utilidad:**

Al 31 de diciembre de 2020 RLH y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$207,222 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por \$158 156 y obtuvieron pérdidas fiscales por \$1,028,971 (pérdidas fiscales de \$3 197 y utilidades fiscales de \$1 369,633 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por \$998,007 en 2019). El resultado fiscal difiere del contable principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aque las partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

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

|              | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                  |
|--------------|--------------------------------------------------|------------------|
|              | <b>2020</b>                                      | <b>2019</b>      |
| ISR causado  | \$ 41 704                                        | \$ 145 014       |
| ISR diferido | <u>(203 222)</u>                                 | <u>(60 831)</u>  |
| Total        | <u>\$ (161 516)</u>                              | <u>\$ 84 213</u> |

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

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

|                                                                      | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                  |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|
|                                                                      | <b>2020</b>                                      | <b>2019</b>      |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad                             | \$ (1 288,923)                                   | \$ (493 624)     |
| Tasa causada de ISR                                                  | <u>30%</u>                                       | <u>30%</u>       |
| ISR a la tasa legal                                                  | (380,678)                                        | (148 057)        |
| Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes: |                                                  |                  |
| Efectos de inflación                                                 | 33,769                                           | 72 612           |
| Gastos no deducibles y otros                                         | 102,866                                          | 63 608           |
| Efecto de tasas*                                                     | 8,817                                            | (5 777)          |
| Pérdidas fiscales                                                    | <u>73,707</u>                                    | <u>103 027</u>   |
|                                                                      | <b>\$ (191,518)</b>                              | <b>\$ 84,213</b> |
| Tasa efectiva de ISR                                                 | <u>13%</u>                                       | <u>17%</u>       |

- \* La tasa legal utilizada en esta conciliación es de conformidad por la LISR, ya que es la tasa aplicable más representativa para la entidad de reporte. El efecto en tasas se debe principalmente a la localidad en su subsidiaria en España con una tasa impositiva del 25%.

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

|                                           | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                       |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|
|                                           | <b>2020</b>                                      | <b>2019</b>           |
| Al 1 de enero                             | \$ (1,316,914)                                   | \$ (1,493 400)        |
| Cargo al estado consolidado de resultados | 233,222                                          | 63 831                |
| Otras reservas de capital *               | <u>(147,277)</u>                                 | <u>115 685</u>        |
| Al 31 de diciembre                        | <b>\$ (1,260,969)</b>                            | <b>\$ (1,316 914)</b> |

- \* Incluye un impuesto diferido de coberturas de flujos de efectivo por \$5,945 en 2020 y \$76 057 en 2019.

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

|                                    | <b>31 de diciembre de</b> |                       |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
|                                    | <b>2020</b>               | <b>2019</b>           |
| Impuestos diferidos activos        | \$ 224,470                | \$ 246 302            |
| Impuestos diferidos pasivos        | <u>(1 485,439)</u>        | <u>(1,563 216)</u>    |
| Impuestos diferidos pasivos - Neto | <b>\$ (1,260,969)</b>     | <b>\$ (1,316 914)</b> |

La tasa corporativa de impuesto sobre la renta es una combinación de la tasa en México del 30% y de la tasa impositiva de España de 25%.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

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

|                                                     | Al 31 de<br>diciembre de<br>2019 | Movimiento<br>del año | Al 31 de<br>diciembre de<br>2020 |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Provisiones de gastos                               | \$ 102,198                       | \$ 16,991             | \$ 119,189                       |
| Pérdidas fiscales por amortizar                     | 690,651                          | (170,135)             | 520,516                          |
| Anticipos de clientes                               | 173,228                          | (21,630)              | 151,598                          |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 3,357                            | (2,343)               | 1,014                            |
| Intereses                                           |                                  | 53,070                | 53,070                           |
| Instrumentos financieros derivados                  | 65,312                           | 53,781                | 119,093                          |
| Reserva para deterioro de cuentas por cobrar        | <u>105</u>                       | <u>44,384</u>         | <u>44,489</u>                    |
| Impuestos diferidos activos                         | <u>1,034,851</u>                 | <u>(26,082)</u>       | <u>1,008,769</u>                 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                      | (2,233,919)                      | 64,214                | (2,169,705)                      |
| Inventario inmobiliario                             | (96,854)                         | 22,537                | (78,317)                         |
| Gastos preoperativos y de financiamiento            |                                  | (13,632)              | (13,632)                         |
| Pagos anticipados                                   | <u>(18,932)</u>                  | <u>5,908</u>          | <u>(10,024)</u>                  |
| Impuestos diferidos pasivos                         | <u>(2,351,765)</u>               | <u>82,027</u>         | <u>(2,269,738)</u>               |
| Impuestos diferidos pasivos - Neto                  | <u>\$ (1,316,914)</u>            | <u>\$ 55,945</u>      | <u>\$ (1,260,969)</u>            |

|                                                     | Al 31 de<br>diciembre de<br>2018 | Movimiento<br>del año | Al 31 de<br>diciembre de<br>2019 |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Provisiones de gastos                               | \$ 80,712                        | \$ 21,486             | \$ 102,198                       |
| Pérdidas fiscales por amortizar                     | 911,178                          | (220,527)             | 690,651                          |
| Anticipos de clientes                               | 140,650                          | 32,578                | 173,228                          |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 1,977                            | 1,380                 | 3,357                            |
| Instrumentos financieros derivados                  |                                  | 65,312                | 65,312                           |
| Reserva para deterioro de cuentas por cobrar        | <u>105</u>                       | <u></u>               | <u>105</u>                       |
| Impuestos diferidos activos                         | <u>1,134,622</u>                 | <u>(99,771)</u>       | <u>1,034,851</u>                 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                      | (2,528,924)                      | 295,005               | (2,233,919)                      |
| Inventario inmobiliario                             | (76,183)                         | (22,691)              | (98,854)                         |
| Pagos anticipados                                   | <u>(22,935)</u>                  | <u>3,943</u>          | <u>(18,992)</u>                  |
| Impuestos diferidos pasivos                         | <u>(2,528,022)</u>               | <u>276,257</u>        | <u>(2,351,765)</u>               |
| Impuestos diferidos pasivos - Neto                  | <u>\$ (1,493,400)</u>            | <u>\$ 176,486</u>     | <u>\$ (1,316,914)</u>            |

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Al 31 de diciembre de 2020, RLH y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales por un total de \$6,485,032 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

| Año de la pérdida | Importe actualizado | Año de caducidad |
|-------------------|---------------------|------------------|
| 2011              | \$ 618,888          | 2021             |
| 2012              | 33,943              | 2022             |
| 2013              | 708,770             | 2023             |
| 2014              | 49,133              | 2024             |
| 2015              | 171,883             | 2025             |
| 2016              | 621,876             | 2026             |
| 2017              | 499,570             | 2027             |
| 2018              | 1,905,802           | 2028             |
| 2019              | 14,170              | 2029             |
| 2020              | 628,078             | 2030             |
|                   | <u>1,232,915 *</u>  |                  |
|                   | <u>\$ 6,485,032</u> |                  |

- \* Estas pérdidas corresponden al Hotel Villa Magna, mismas que con base en la legislación española no tienen caducidad. El plan de negocios para la recuperación de dichas pérdidas es de diez años a partir de 2016.

#### Nota 28 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):

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

En 2020 RLH a través de sus subsidiarias determinó una PTU de \$3,478 y (\$10,769 en 2019), la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación. La base gravable de PTU difiere del resultado contable debido principalmente a las diferencias en el tiempo en que algunas partidas se acumulan o deducen para efectos contables y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

#### Nota 29 - Contingencias:

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y de 2019, RLH y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados de curso normal de sus operaciones, por los cuales se ha reconocido una provisión de \$8,428 y \$10,722 respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones.

#### Nota 30 - Pérdida por acción:

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

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



**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

A continuación, se muestra la determinación de la pérdida por acción básica y diluida.

|                                                                   | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                                   | <b>2020</b>               | <b>2019</b>         |
| <u>Pérdida por acción básica.</u>                                 |                           |                     |
| Pérdida neta del año atribuida a la participación no controladora | \$ <u>(937,960)</u>       | \$ <u>(544,875)</u> |
| Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación         | <u>855,008,148</u>        | <u>855,008,148</u>  |
| Pérdida por acción básica                                         | \$ <u>(1.10)</u>          | \$ <u>(0.64)</u>    |
|                                                                   | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|                                                                   | <b>2020</b>               | <b>2019</b>         |
| <u>Pérdida por acción diluida.</u>                                |                           |                     |
| Pérdida neta del año atribuida a la participación no controladora | \$ <u>(937,960)</u>       | \$ <u>(544,875)</u> |
| Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación         | <u>867,036,502</u>        | <u>887,036,502</u>  |
| Pérdida por acción diluida                                        | \$ <u>(1.06)</u>          | \$ <u>(0.61)</u>    |

**Nota 31 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2021, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

\*\*\*\*\*

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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y de 2018

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

## **Índice**

### **Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

| <u>Contenido</u>                                            | <u>Página</u> |
|-------------------------------------------------------------|---------------|
| Informe de los Auditores Independientes.....                | i a 6         |
| Estados financieros consolidados:                           |               |
| Estados consolidados de situación financiera .....          | 7             |
| Estados consolidados de resultados integrales.....          | 8             |
| Estados consolidados de cambios en el capital contable..... | 9             |
| Estados consolidados de flujos de efectivo .....            | 10            |
| Notas sobre los estados financieros consolidados .....      | 11 a 58       |



## **Informe de los Auditores Independientes**

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

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2019, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board.

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

### **Cuestiones clave de la auditoría**

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

| Cuestión clave de la auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Como nuestra auditoría abordó la cuestión                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Evaluación de deterioro del crédito mercantil</b></p> <p>Como se describe en la Nota 11 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad realiza pruebas anuales de deterioro sobre su crédito mercantil.</p> <p>Nos enfocamos en este asunto en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del saldo de crédito mercantil al 31 de diciembre de 2019 por \$996 millones y debido a que las pruebas de deterioro involucran la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad al determinar el valor de recuperación, el cual se basa en proyecciones financieras.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos relevantes usados por la Administración para estimar las proyecciones financieras: tasa de crecimiento de los ingresos, margen de utilidad bruta esperado y utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA), así como la tasa de descuento.</p> | <p>Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones de flujos de efectivo futuros preparados por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlas. En particular, evaluamos si las mismas resultan consistentes con los presupuestos aprobados por el Consejo de Administración.</p> <p>Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, llevamos a cabo los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor de recuperación del crédito mercantil con los utilizados y reconocidos para valorar activos de características similares en la industria.</li> </ul> <p>Comparamos las cifras presupuestadas con los resultados reales y evaluamos el desempeño y tendencias históricas de la Entidad, para identificar si un supuesto en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista.</p> <p>Comparamos la tasa de crecimiento de ingresos, el margen de utilidad bruta esperado y la UAFIDA con fuentes independientes de mercado que muestran el comportamiento de estos supuestos en otras compañías de la industria en la que opera la Entidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recalculamos la tasa de descuento, considerando el costo de capital de la Entidad y de compañías comparables.</li> </ul> <p>Discutimos con la Administración los cálculos de sensibilidad, determinando, en su caso, el grado en que los supuestos necesitarían modificarse, en caso de que fuera requerido.</p> |

| Cuestión clave de la auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Como nuestra auditoría abordó la cuestión                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar</b></p> <p>Como se describe en la Nota 24 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad reconoció un impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar.</p> <p>Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a la importancia del saldo de impuestos diferidos activos por \$691 millones, derivado de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2019, y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar sus proyecciones financieras y fiscales.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en la revisión de los siguientes supuestos significativos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Tasas de crecimiento de ingresos.</li> <li>Márgenes de rentabilidad.</li> <li>Tipos de cambio utilizados.</li> </ol> | <p>Evaluamos las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la Administración mediante los siguientes procedimientos:</p> <p>Comparamos los resultados financieros y fiscales proyectados del ejercicio anterior con los resultados reales del ejercicio 2019, para identificar si algún supuesto incluido en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista.</p> <p>Adicionalmente, evaluamos los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones, como sigue:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Tasas de crecimiento de ingresos, comparándolas con el crecimiento esperado de la industria hotelera.</li> <li>Márgenes de rentabilidad, comparándolos con el comportamiento histórico de los márgenes de rentabilidad obtenidos en los últimos tres años.</li> <li>Tipos de cambio estimados con la tendencia histórica.</li> <li>Que los ingresos acumulables y gastos deducibles, incluidos en las proyecciones fiscales, fueran consistentes con las disposiciones fiscales vigentes.</li> <li>Que las pérdidas fiscales estuvieran vigentes para su amortización, de acuerdo con las disposiciones fiscales.</li> </ol> |



### **Información adicional**

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

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

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

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

### **Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados**

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

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

Los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Entidad.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando este

exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.





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

También, proporcionamos a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

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

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación:

PricewaterhouseCoopers, S. C.

C.P.C. Javier García Padilla  
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 24 de febrero de 2020

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

## Estados Consolidados de Situación Financiera

Miles de pesos mexicanos

|                                                                |    | 31 de diciembre de   |                      |
|----------------------------------------------------------------|----|----------------------|----------------------|
|                                                                |    | 2019                 | 2018                 |
| <b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>                                      |    |                      |                      |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                            | 6  | \$ 2,455,856         | \$ 3,303,781         |
| Cientes y otras cuentas por cobrar                             | 7  | 1,051,649            | 857,310              |
| Partes relacionadas                                            | 18 | 48,348               | 34,317               |
| Inventarios                                                    | 8  | 81,999               | 73,182               |
| Inventarios inmobiliarios                                      | 10 | 1,383,111            | 1,170,237            |
| Pagos anticipados                                              |    | 97,462               | 167,122              |
| <b>Suma el activo circulante</b>                               |    | <b>5,116,425</b>     | <b>5,605,949</b>     |
| <b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>                                   |    |                      |                      |
| Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto                          | 9  | 17,446,388           | 16,754,877           |
| Inventarios inmobiliarios                                      | 10 | 769,059              | 769,059              |
| Activos intangibles                                            | 11 | 824,165              | 800,510              |
| Crédito mercantil                                              | 11 | 996,335              | 1,050,431            |
| Partes relacionadas                                            | 18 | 226,386              | 253,065              |
| Impuestos diferidos                                            | 24 | 246,302              | 212,708              |
| Efectivo restringido                                           | 6  | 76,315               |                      |
| Instrumentos financieros derivados                             | 16 | 6,341                | 45,962               |
| <b>Suma el activo no circulante</b>                            |    | <b>20,591,291</b>    | <b>19,886,612</b>    |
| <b>Total activo</b>                                            |    | <b>\$ 25,707,716</b> | <b>\$ 25,492,561</b> |
| <b><u>Pasivo y Capital Contable</u></b>                        |    |                      |                      |
| <b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>                                   |    |                      |                      |
| Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo | 14 | \$ 355,689           | \$ 358,082           |
| Proveedores                                                    |    | 242,391              | 264,569              |
| Anticipos de clientes                                          | 15 | 1,146,741            | 950,809              |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados                          | 13 | 928,538              | 691,013              |
| Partes relacionadas                                            | 18 | 221,679              | 221,054              |
| Impuesto sobre la renta por pagar                              |    | 116,128              | 58,701               |
| <b>Suma el pasivo a corto plazo</b>                            |    | <b>3,011,166</b>     | <b>2,544,228</b>     |
| <b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>                                   |    |                      |                      |
| Préstamos bancarios a largo plazo                              | 14 | 6,424,837            | 6,604,276            |
| Impuestos diferidos                                            | 24 | 1,563,216            | 1,706,108            |
| Instrumentos financieros derivados                             | 16 | 219,263              | 24,741               |
| Beneficios a los empleados                                     | 17 | 29,101               | 24,313               |
| Arrendamientos a largo plazo                                   |    | 70,207               |                      |
| <b>Suma el pasivo a largo plazo</b>                            |    | <b>8,306,624</b>     | <b>8,359,438</b>     |
| <b>Suma el pasivo</b>                                          |    | <b>11,317,790</b>    | <b>10,903,666</b>    |
| <b>CAPITAL CONTABLE:</b>                                       |    |                      |                      |
| Capital social                                                 | 20 | 8,030,785            | 7,963,286            |
| Prima en suscripción de acciones                               | 20 | 6,538,621            | 6,463,623            |
| Otras cuentas de capital                                       | 20 | (142,941)            | (142,941)            |
| Otras reservas de capital                                      | 20 | 46,822               | 195,912              |
| Déficit                                                        | 20 | (1,180,122)          | (635,247)            |
| Participación controladora                                     |    | 13,293,165           | 13,844,633           |
| Participación no controladora                                  | 20 | 1,096,761            | 744,262              |
| <b>Suma el capital contable</b>                                |    | <b>14,389,926</b>    | <b>14,588,895</b>    |
| <b>Total pasivo y capital contable</b>                         |    | <b>\$ 25,707,716</b> | <b>\$ 25,492,561</b> |

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

  
Sr. Francisco Borja Escalada  
Director General

  
L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## Estados Consolidados de Resultados Integrales

Miles de pesos mexicanos

|                                                                   |        | Año que terminó el<br>31 de diciembre de |                     |
|-------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|---------------------|
|                                                                   |        | 2019                                     | 2018                |
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias                  |        | \$ 2,698,206                             | \$2,073,801         |
| Ingresos por alimentos y bebidas                                  |        | 1,408,684                                | 1,148,062           |
| Ingresos por servicios de campo de golf                           |        | 165,824                                  | 246,874             |
| Ingresos por servicios de spa y gimnasio                          |        | 130,628                                  | 111,902             |
| Otros ingresos hoteleros                                          |        | 314,646                                  | 217,244             |
| Ingresos por venta de residencias                                 |        | 114,752                                  |                     |
|                                                                   |        | 4,832,740                                | 3,797,883           |
| Costos y gastos de habitaciones y residencias                     |        | (670,826)                                | (542,308)           |
| Costos y gastos de alimentos y bebidas                            |        | (821,707)                                | (639,667)           |
| Costos y gastos por servicios de campo de golf                    |        | (160,146)                                | (217,743)           |
| Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio                   |        | (58,838)                                 | (44,797)            |
| Otros costos hoteleros                                            |        | (106,372)                                | (76,924)            |
| Costo por venta de residencias                                    |        | (111,012)                                |                     |
| Gastos administrativos y operativos                               |        | (537,779)                                | (377,142)           |
| Depreciación y amortización                                       | 9 y 11 | (476,894)                                | (407,092)           |
| Gastos informáticos y de telecomunicaciones                       |        | (58,349)                                 | (43,837)            |
| Gastos de venta y mercadotecnia                                   |        | (348,262)                                | (290,663)           |
| Gastos de mantenimiento                                           |        | (196,165)                                | (153,303)           |
| Electricidad, gas y agua                                          |        | (199,970)                                | (164,705)           |
| Honorarios de operación                                           |        | (202,491)                                | (196,053)           |
| Seguros                                                           |        | (104,533)                                | (85,734)            |
| Predial                                                           |        | (38,110)                                 | (32,838)            |
| Gastos corporativos                                               | 21     | 872,459                                  | 1,447,030           |
|                                                                   |        | <u>(4,963,913)</u>                       | <u>(4,719,836)</u>  |
| Otros ingresos - Neto                                             | 22     | 15,666                                   | 352,232             |
| Pérdida de operación                                              |        | <u>(115,507)</u>                         | <u>(569,721)</u>    |
| Costos de financiamiento:                                         |        |                                          |                     |
| Intereses y costos financieros                                    |        | (392,742)                                | (311,866)           |
| Pérdida cambiaria                                                 |        | <u>(227,794)</u>                         | <u>(950,755)</u>    |
| Costo financiero                                                  |        | (620,536)                                | (1,262,621)         |
| Intereses ganados                                                 |        | 70,029                                   | 139,960             |
| Utilidad cambiaria                                                |        | 172,490                                  | 1,085,574           |
|                                                                   |        | <u>(378,017)</u>                         | <u>(37,087)</u>     |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad                          |        | (493,524)                                | (606,808)           |
| Provisión para impuestos a la utilidad                            | 24     | (84,213)                                 | (167,988)           |
| Pérdida neta del año                                              |        | <u>(577,737)</u>                         | <u>(774,796)</u>    |
| Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:   |        |                                          |                     |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras                   |        | (537,647)                                | 330,588             |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad |        | <u>(174,777)</u>                         | 3,441               |
|                                                                   |        | <u>(712,424)</u>                         | 334,029             |
| Pérdida integral neta del año                                     |        | <u>(\$ 1,290,161)</u>                    | <u>(\$ 440,767)</u> |
| Pérdida neta del año atribuible a:                                |        |                                          |                     |
| Participación controladora                                        |        | (\$ 544,875)                             | (\$ 723,751)        |
| Participación no controladora                                     |        | <u>(32,862)</u>                          | <u>(51,045)</u>     |
| Pérdida neta del año                                              |        | <u>(\$ 577,737)</u>                      | <u>(\$ 774,796)</u> |
| Pérdida integral neta del año atribuible a:                       |        |                                          |                     |
| Participación controladora                                        |        | (\$ 1,181,105)                           | (\$ 391,059)        |
| Participación no controladora                                     |        | <u>109,056</u>                           | <u>(49,708)</u>     |
| Pérdida integral neta del año                                     |        | <u>(\$ 1,290,161)</u>                    | <u>(\$ 440,767)</u> |
| Pérdida por acción básica                                         | 27     | <u>(\$ 0.64)</u>                         | <u>(\$ 0.90)</u>    |
| Pérdida por acción diluida                                        | 27     | <u>(\$ 0.61)</u>                         | <u>(\$ 0.87)</u>    |

Las no as adju tas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada  
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable

Miles de pesos mexicanos

|                                                                                         | Capital social | Prima en suscripción de acciones | Otras cuentas de capital | Otras reservas de capital | (Déficit)     | Total participación controladora | Participación no controladora | Total capital contable |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2018                                                             | \$4,975,312    | \$ 3,376,050                     | (\$ 142,941)             | \$ 350,360                | (\$ 141,860)  | \$ 8,416,921                     | \$ 767,153                    | \$ 9,184,074           |
| Aumento de capital social (Nota 20)                                                     | 2,987,974      | 3,087,573                        |                          |                           |               | 6,075,547                        |                               | 6,075,547              |
| Cancelación de pasivo por opción de compra de la participación no controladora (Nota 1) |                |                                  |                          |                           |               |                                  | 1,048,153                     | 1,048,153              |
| Aumento de capital social de la participación no controladora                           |                |                                  |                          |                           |               |                                  | 34,802                        | 34,802                 |
| Adquisición de la participación no controladora (Nota 1)                                |                |                                  |                          |                           | 230,364       | 230,364                          | (1,056,138)                   | (825,774)              |
| Plan de compensación (Nota 19)                                                          |                |                                  |                          | (1,317,056)               |               | (1,317,056)                      |                               | (1,317,056)            |
| Aplicación a resultados del plan de compensación (Nota 19)                              |                |                                  |                          | 829,916                   |               | 829,916                          |                               | 829,916                |
| Pérdida neta del año                                                                    |                |                                  |                          |                           | (723,751)     | (723,751)                        | (51,045)                      | (774,796)              |
| Otros resultados integrales                                                             |                |                                  |                          | <u>332,692</u>            |               | <u>332,692</u>                   | <u>1,337</u>                  | <u>334,029</u>         |
| Saldos al 31 de diciembre de 2018                                                       | 7,963,286      | 6,463,623                        | (142,941)                | 195,912                   | (635,247)     | 13,844,633                       | 744,262                       | 14,588,895             |
| Aumento de capital social de la participación no controladora                           |                |                                  |                          |                           |               |                                  | 493,725                       | 493,725                |
| Disminución de capital social de la participación no controladora                       |                |                                  |                          |                           |               |                                  | (32,170)                      | (32,170)               |
| Aumento de capital social (Nota 20)                                                     | 67,499         | 74,998                           |                          |                           |               | 142,497                          |                               | 142,497                |
| Aplicación a resultados del plan de compensación (Nota 19)                              |                |                                  |                          | 487,140                   |               | 487,140                          |                               | 487,140                |
| Pérdida neta del año                                                                    |                |                                  |                          |                           | (544,875)     | (544,875)                        | (32,862)                      | (577,737)              |
| Otros resultados integrales                                                             |                |                                  |                          | <u>(636,230)</u>          |               | <u>(636,230)</u>                 | <u>(76,194)</u>               | <u>(712,424)</u>       |
| Saldos al 31 de diciembre de 2019                                                       | \$8,030,785    | \$6,538,621                      | (\$142,941)              | \$ 46,822                 | (\$1 180,122) | \$13,293,165                     | \$1 096,761                   | \$14 389,926           |

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

  
Sr. Francisco Borja Escalada  
Director General

  
Sr. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

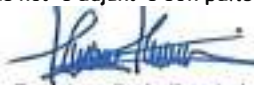
## Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Miles de pesos mexicanos

|                                                                           |        | Año que terminó al<br>31 de diciembre de |                     |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|---------------------|
|                                                                           |        | 2019                                     | 2018                |
| <b>Actividades de operación</b>                                           |        |                                          |                     |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad                                  |        | (\$ 493,524)                             | (\$ 606,808)        |
| Ajustes por:                                                              |        |                                          |                     |
| Depreciación y amortización                                               | 9 y 11 | 476,894                                  | 407,092             |
| Intereses a favor                                                         |        | (70,029)                                 | (139,960)           |
| Intereses a cargo                                                         |        | 392,742                                  | 311,866             |
| Costo del plan de compensación                                            | 19     | 602,445                                  | 1,122,975           |
| Resultado por compras ventajosas en adquisición de negocios               | 22     |                                          | (331,705)           |
| Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada |        | 17,194                                   | 39,889              |
| Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada             |        | <u>(207,707)</u>                         | <u>(68,950)</u>     |
| Subtotal                                                                  |        | 718,015                                  | 734,399             |
| Aumento en clientes y documentos por cobrar                               |        | (206,622)                                | (425,091)           |
| Disminución (aumento) en pagos anticipados                                |        | 69,660                                   | (12,302)            |
| Aumento en inventarios                                                    |        | (8,817)                                  | (5,673)             |
| Aumento en inventarios inmobiliarios                                      |        | (212,874)                                | (152,054)           |
| (Disminución) aumento en proveedores                                      |        | (22,178)                                 | 36,827              |
| Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados                          |        | 135,025                                  | 345,216             |
| Aumento en anticipos de clientes                                          |        | 195,932                                  | 234,859             |
| Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas         |        | (11,406)                                 | (261,491)           |
| Pagos del plan de compensación                                            |        | (29,732)                                 | (334,358)           |
| Impuestos a la utilidad pagados                                           |        | <u>(87,587)</u>                          | <u>(19,528)</u>     |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación                      |        | <u>539,416</u>                           | 140 804             |
| <b>Actividades de inversión</b>                                           |        |                                          |                     |
| Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo                           | 9      | (1,822,695)                              | (1,016,110)         |
| Adquisición de negocios, neto de efectivo recibido                        | 1      |                                          | (3,071,682)         |
| Compra de derechos de cobro                                               | 18     |                                          | (253,065)           |
| Intereses cobrados                                                        |        | <u>70,029</u>                            | <u>139,960</u>      |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión                      |        | <u>(1,752,666)</u>                       | <u>(4 200,897)</u>  |
| <b>Actividades de financiamiento</b>                                      |        |                                          |                     |
| Intereses pagados                                                         |        | (340,979)                                | (184,764)           |
| Aumento de capital social                                                 | 20     | 67,499                                   | 1,918,372           |
| Prima en suscripción de acciones                                          | 20     | 74,998                                   | 1,982,319           |
| Aumento de capital social de la participación no controladora             |        | 493,725                                  | 34,802              |
| Disminución de capital de la participación no controladora                |        | (32,170)                                 |                     |
| Efectivo restringido                                                      |        | (76,315)                                 |                     |
| Compra de participación no controladora                                   | 1      |                                          | (825,774)           |
| Obtención de préstamos bancarios                                          | 23     | 515,915                                  | 1,837,662           |
| Pago de préstamos bancarios                                               | 23     | <u>(320,154)</u>                         | <u>(988,852)</u>    |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento                 |        | 382,519                                  | 3 773 765           |
| Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo                        |        | (830,731)                                | (286,328)           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año                     |        | 3,303,781                                | 3,629,998           |
| Pérdida cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada     |        | <u>(17,194)</u>                          | <u>(39 889)</u>     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año                      |        | <u>\$ 2,455 856</u>                      | <u>\$ 3,303 781</u> |

Las transacciones que no generaron flujo de efectivo se describen en las Notas 18, 19 y 20.

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

  
Sr. Francisco Borja Escalada  
Director General

  
L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas  
Página 10

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

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

### **Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:**

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (RLH o la Entidad) 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.

RLH 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.

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

El domicilio de RLH y principal lugar de negocios es Pasen de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, 06600 Ciudad de México.

### **Transacciones importantes**

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.

#### **a. Entorno Mayakoba**

El 19 de enero de 2018, RLH celebró un contrato de compraventa con Obrascón Huarte Lain, Desarrollos, S. L. y OHLDM, S. A. de C. V. (conjuntamente OHL), como vendedores, para adquirir, directa o indirectamente: i) la totalidad de las acciones y participaciones de OHL en las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba que no fueron adquiridos por RLH en la adquisición inicial de abril de 2017, y ii) otros activos relacionados con el complejo y los hoteles objeto de la adquisición inicial, que incluyen: a) el Pueblito, un centro de actividades comunes del Entorno Mayakoba, y b) la Marina Mayakoba (conjuntamente el componente minoritario y activos relacionados). El contrato estaba sujeto a condiciones suspensivas, las cuales fueron cumplidas el 24 de abril de 2018.

En esa misma fecha, RLH y OHL celebraron un contrato de promesa de compraventa de un terreno de aproximadamente 27 has. con frente de playa (el Terreno Mayakoba), sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, por el cual la Entidad pagó a OHL un anticipo de Dls. 7,100.

El 6 de abril de 2018, RLH celebró un contrato de compraventa con OHL para adquirir ciertas residencias y terrenos a través de: i) 50% de las acciones de FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (FHP), ii) los inmuebles denominados Lote 4, Lote 13 y Unidad MK Blue y iii) los derechos de crédito de FHP, de L6 y del Capex del L6.

Al cumplirse las condiciones suspensivas el 24 de abril de 2018, RLH y OHL formalizaron los precios y realizaron algunas modificaciones a los contratos de compraventa descritos anteriormente, por lo que en esta fecha quedó sin efectos la opción de compra de la participación no controladora de OHL que se había establecido en el acuerdo entre accionistas en la adquisición inicial de abril de 2017. El valor razonable de los activos netos adquiridos, correspondiente a la opción de compra de la participación no controladora asciende a \$1,048.153.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

Derivado del contrato celebrado al 19 de enero de 2018, se definieron las siguientes transacciones, las cuales para efectos contables se consideraron como una serie de transacciones vinculadas entre sí, y con base en la sustancia del acuerdo calificó como una compra de participación minoritaria y de activos. Cada transacción se reconoció a su costo con base en sus valores razonables relativos. El total de la contraprestación pagada fue de \$1,217,210:

- Adquisición de las acciones del componente minoritario por la cantidad de \$736,012 (Dls.39,019) según contrato y con un valor razonable relativo de \$825,774 y, en caso de cumplirse ciertos supuestos en relación con el flujo de efectivo que genere el campo de golf, RLH y OHL acordaron un monto adicional de Dls.10,058, el cual será pagado con los recursos que genere el campo de golf en un plazo de cinco años.

Derivado de la compra del componente minoritario, se canceló la participación no controladora de OHL por \$1,056,138 contra el importe efectivamente pagado, obteniendo una utilidad de \$230,364 que fue aplicada al déficit por tratarse de una transacción entre accionistas.

Como resultado de esta transacción, RLH tiene una participación del: a) 100% en el hotel Rosewood Mayakoba y en el campo de golf El Camaleón; b) 89.84% del hotel Fairmont Mayakoba; c) 94.40% del hotel Banyan Tree Mayakoba, y d) 60% del hotel Andaz Mayakoba.

El 19 de junio de 2019, OHL y RLH suscribieron una carta con algunos acuerdos adicionales a los contratos celebrados el 19 de enero, 6 y 24 de abril de 2018, acordando modificar el importe del pago adicional del campo de golf de Dls.10,058 a Dls.300, el cual fue pagado el 28 de noviembre 2019.

- Adquisición del 50% de las acciones de FHP (negocio conjunto) por un importe de \$2,929 (Dls.155) según contrato y con un valor razonable relativo de \$3,674.
- Compra de El Pueblito por una cantidad de \$37,726 (Dls.2,000) según contrato y con un valor razonable relativo de \$17,447, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.
- Compra de La Marina Mayakoba por un importe de \$11,077 (Dls.587) según contrato y con un valor razonable relativo de \$8,214, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.
- Adquisición de los inmuebles denominados Lote 4 y Lote 13 por \$186,946 (Dls.9,911) según contrato y con un valor razonable relativo de \$119,581, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.
- Cesión de los derechos de cobro de FHP por \$242,520 (Dls.12,857) en favor de RLH, importe que representa su valor razonable.

Para efectos de presentación de estas transacciones en el estado consolidado de flujos de efectivo se consideran los importes asignados a través de la mecánica de sus valores razonables relativos.

Con fecha 20 de diciembre de 2018 se llevó a cabo la celebración del contrato de compraventa entre RLH y OHL para la adquisición del 100% de las partes sociales de L6 Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V. (L6), la cual tiene como principal activo un terreno de 44.3 hectáreas que se encuentra ubicado dentro del Entorno Mayakoba en donde se lleva a cabo el desarrollo y construcción de residencias con la marca Rosewood.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

Como consecuencia de esta operación, en esta misma fecha RLH celebró un contrato de cesión de derechos de cobro a su favor (cuenta por cobrar) con OHT y Huaribe Servicios, S.A. de C.V., derivado de préstamos otorgados a L6 por dichas compañías por un importe de Dls.10,706 equivalentes a \$215,492. RLH considera que el pago de las acciones de L6 y la cesión de derechos de cobro son transacciones vinculadas entre sí y, por lo tanto, una negociación única, consecuentemente, ambos importes representan la contraprestación transferida. El precio pactado de la contraprestación, incluyendo la cesión de derechos de cobro, ascendió a Dls.10,866, equivalente a \$218,288.

A continuación, se muestra un resumen de la operación antes mencionada, correspondiente a la adquisición de L6:

|                                                                            |                          |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Efectivo                                                                   | \$ 30,137                |
| Otros activos circulantes                                                  | 39,868                   |
| Inventarios inmobiliarios                                                  | 583,156                  |
| Impuesto diferido activo - Neto                                            | 115,434                  |
| Pasivos a corto plazo                                                      | <u>(218,802)</u>         |
| <b>Total valor razonable de activos identificables y adquiridos - Neto</b> | <b>549,993</b>           |
| <b>Resultado por compras ventajosas</b>                                    | <b><u>(331,705)</u></b>  |
| <b>Contraprestación transferida</b>                                        | <b><u>\$ 218,288</u></b> |

Si la adquisición de negocios de L6 hubiera ocurrido el 1 de enero de 2018 los ingresos y la pérdida pro-forma consolidada del año terminado el 31 de diciembre de 2018 habrían sido de \$4,082,592 y \$673,676, respectivamente.

Con fecha 15 de febrero de 2019, la Entidad concluyó la compra de la Unidad MK Blue y los siguientes activos: a) La Ceiba, b) La Palapa, c) Predio 12, d) Mangle Privativo y e) Planta Servicio F1. Los precios pagados por estos activos ascendieron a \$64,435.

#### **b Adquisición del Hotel Villa Magna**

Como parte de la estrategia de negocios de RLH y con la finalidad de diversificar su portafolio hotelero, el 23 de noviembre de 2018 se firmó el contrato de compraventa entre D Hospitality, B. V. y Winfeel Invest, S. L., subsidiaria, estableciendo los términos y condiciones para la compra del 100% de las acciones del Hotel Villa Magna, ubicado en Madrid, España. El contrato de compraventa establecía la necesidad de obtener las dispensas necesarias por parte de los acreedores bancarios relativas a la cláusula de control y liquidación anticipada del préstamo, obteniendo dicha dispensa el 13 de diciembre de 2018.

El precio pactado, neto de los préstamos bancarios del Hotel Villa Magna, ascendió a €134,026, equivalente a \$3,090,191. El cierre de la operación fue el 13 de diciembre de 2018.



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

A continuación, se muestra un resumen de la operación antes mencionada, correspondiente a la adquisición del Hotel Villa Magna:

|                                                                            |                     |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Efectivo                                                                   | \$ 206,860          |
| Otros activos circulantes                                                  | 39,197              |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                                             | 4,231,305           |
| Activos intangibles (marca)                                                | 246,710             |
| Impuesto diferido pasivo - Neto                                            | (546,866)           |
| Pasivos a corto plazo                                                      | (246,595)           |
| Préstamos bancarios y otros pasivos a largo plazo                          | <u>(1,763,063)</u>  |
| <b>Total valor razonable de activos identificables y adquiridos - Neto</b> | <b>2,167,348</b>    |
| Crédito mercantil                                                          | <u>922,843</u>      |
| <b>Contraprestación transferida</b>                                        | <b>\$ 3,090,191</b> |

Si la adquisición de negocios del Hotel Villa Magna hubiera ocurrido el 1 de enero de 2018 los ingresos y la pérdida proforma consolidada del año terminado el 31 de diciembre de 2018 habrían sido de \$4,483,057 y \$726,146, respectivamente.

El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de Winfeel Invest, S.L. (ahora Nilaya Properties, S.L.) por un importe de €20,000, equivalente a \$437,640, el cual incluye una prima de emisión de €15,000 (equivalente a \$328,230). Dicha ampliación de capital fue suscrita por un nuevo accionista y reconocida en la participación no controladora, por lo que a partir de esa fecha RLH mantiene indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna.

#### **c. Desarrollo Mandarin**

Con la finalidad de aprovechar el valor que potencialmente generará la apertura de los hoteles One & Only Mandarin y Rosewood Mandarin en el Desarrollo Mandarin, con fecha 23 de febrero de 2018, RLH celebró varios contratos de compraventa con Nayarasa, S. de R.L. de C.V. (Nayarasa), una subsidiaria de Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (Actur), para adquirir diversos terrenos (Terreno Mandarin) a un precio de \$982,722. La adquisición del Terreno Mandarin fue pagada mediante la capitalización de la cuenta por cobrar generada por la operación a favor de Actur por \$934,661, neto de un adeudo por la adquisición de dichos terrenos por \$48,061. Véase Notas 18 y 20.

Durante el cuarto trimestre de 2018, RLH celebró varios contratos de compraventa con Nayarasa para adquirir diversos terrenos (Terreno Villas Mandarin), como complemento a la compra descrita en el párrafo anterior, por un importe de \$221,054, así como las inversiones realizadas por Nayarasa en el Desarrollo Mandarin por \$55,670.

#### **d. Plan de compensación**

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de RLH, (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de RLH a los mejores estándares de la industria, el 2 de marzo de 2018 se aprobó un plan de compensación. Las principales características del plan se describen en la Nota 19. El importe total del plan de compensación ascendió a \$1,718,176.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

### **e. Modificaciones del plan de compensación y cambio de accionistas**

El 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la modificación del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los beneficiarios del plan. En consecuencia, todas las acciones que RLH tenía depositadas en fideicomisos fueron liberadas al 31 de diciembre de 2019.

### **Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables:**

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

#### **Bases de preparación**

Los estados financieros consolidados de RLH han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

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

Los estados financieros consolidados de RLH tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, RLH recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

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

### **a. Conversión de monedas extranjeras**

#### **Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz Mayakoba, L6 y el campo de golf El Camaleón es el dólar estadounidense, de Nilaya Properties, S.L. y el Hotel Villa Magna, S.L., es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

### **Transacciones y saldos en moneda extranjera**

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

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

### **Entidades del Grupo**

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

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

Quando la moneda funcional de una operación extranjera es diferente a la moneda de registro, previo a la aplicación del párrafo anterior, debe realizarse la conversión de la moneda de registro a la funcional como sigue: los activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha del estado de situación financiera y los activos y pasivos no monetarios, así como el capital contable y los ingresos, costos y gastos, al tipo de cambio histórico; las diferencias de cambio que surjan se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.

### **b Consolidación**

#### **Subsidiarias**

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

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

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

Cuando RLH tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, RLH tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a RLH y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México, excepto Nilaya Properties, S. L. (antes Winfeel Invest, S. L.) y el Hotel Villa Magna, S. L., que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de RLH se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

| <u>Empresa</u>                                             | <u>Actividad</u>                                               | <u>Tenencia accionaria %</u> |             |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------|
|                                                            |                                                                | <u>2019</u>                  | <u>2018</u> |
| Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. (Inalmex) * | Prestadora de servicios hoteleros                              | 100.00                       | 100.00      |
| Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. (SHH)         | Prestadora de servicios administrativos en el ramo hotelero    | 100.00                       | 100.00      |
| RLH Servicios, S. de R. L. de C. V.                        | Prestadora de servicios administrativos                        | 100.00                       | 100.00      |
| Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.                      | Prestadora de servicios hoteleros                              | 100.00                       | 100.00      |
| Canalón Villas, S. de R. L. de C. V.                       | Prestadora de servicios hoteleros                              | 100.00                       | 100.00      |
| Canalón Resorts, S. de R. L. de C. V.                      | Prestadora de servicios hoteleros                              | 100.00                       | 100.00      |
| Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.                       | Construcción y venta de residencias                            | 100.00                       | 100.00      |
| Tenedora RLH, S. A. de C. V.                               | Tenedora de acciones                                           | 100.00                       | 100.00      |
| Activos Hoteleros de Lujó MKB, S. A. de C. V. (AHLM) **    | Tenedora de acciones                                           | 100.00                       | 100.00      |
| Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. (THGM) ***  | Tenedora de acciones                                           | 100.00                       | 100.00      |
| Nilaya Properties, S. L. (Nilaya) ****                     | Tenedora de acciones                                           | 85.40                        | 100.00      |
| Servicios Hoteleros Majahua, S. de R. L. de C. V.          | Prestadora de servicios administrativos en el ramo residencial | 100.00                       |             |

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

| <u>Empresa</u>                               | <u>Actividad</u>                    | <u>Tenencia accionaria %</u> |             |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------|
|                                              |                                     | <u>2019</u>                  | <u>2018</u> |
| Hamburga Branded Residential, S. A. de C. V. | Construcción y venta de residencias | 100.00                       |             |
| Mandanna Actividades, S. A. de C. V.         | Prestadora de servicios hoteleros   | 100.00                       |             |

- \* Propietaria del hotel Four Seasons de la Ciudad de México.
- \*\* AHLM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Fairmont Mayakoba al 89.94% y Rosewood Mayakoba al 100%.
- \*\*+ THGM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Andaz Mayakoba al 60% y Banyan Tree Mayakoba al 94.40% y del campo de golf El Camaleón al 100%.
- \*\*++ Nilaya (antes Wifeel Invest, S. L.) es una compañía tenedora de acciones del Hotel Villa Magna al 100%.

### Cambios en las participaciones de RLH en las subsidiarias existentes

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

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

### c. Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasivos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios.

RLH reconoce las participaciones no controladas en la entidad adquirida, ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controlada, en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del periodo de informe en el que ocurre la combinación, RLH puede reportar montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el periodo de medición de un año o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existen a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado los montos reconocidos a dicha fecha.

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gastos conforme se incurren.

Si la combinación de negocios se realiza en etapas, el valor en libros de la participación previa del adquirente a la fecha de la adquisición se ajusta al valor razonable, reconociendo cualquier diferencia en el estado consolidado de resultados integrales.

Cualquier contraprestación contingente, a ser pagada por RLH, se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

### **d Activos financieros**

#### **i. Clasificación**

RLH clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición: aquellos que se miden a su valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de RLH para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registran en resultados.

RLH reclasifica los instrumentos de deuda cuando cambia su modelo de negocios para la administración de esos activos.

#### **ii. Reconocimiento y baja**

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que RLH se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y RLH ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

#### **iii. Medición**

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), los costos de

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determina si los flujos de efectivo son únicamente pagos de principal e intereses.

#### **Instrumentos de deuda**

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de RLH para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo a las cuales RLH clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en el rubro de otros ingresos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan por separado en el estado de resultados.
- Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados.

#### **iv. Deterioro**

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

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

#### **a. Derivados y actividades de cobertura**

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

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

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

Los valores razonables de los diversos instrumentos financieros derivados utilizados con fines de cobertura se describen en la Nota 16. El valor razonable completo de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses; se clasifica como activo o pasivo circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses. Los derivados negociables se clasifican como activos o pasivos circulantes.

#### **Cobertura de flujo de efectivo**

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

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

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

#### **f. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. Véase Nota 6.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 incluye \$256,428 (\$263,793 en 2018) que están mantenidos para cumplir el servicio de la deuda. Estos depósitos están sujetos a restricciones de uso y, por lo tanto, no están disponibles para uso general por las otras entidades del Grupo.

#### **g. Cuentas por cobrar**

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

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



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

### **h. Inventarios y costo de ventas**

Los inventarios se conforman de alimentos, bebidas y suministros y se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación. Véase Nota 8.

### **i. Inventarios inmobiliarios**

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejoramiento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el período de construcción se capitaliza.

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

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

### **j. Inmuebles, mobiliario y equipo**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

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

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como una adquisición de activo y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

### **k. Pagos anticipados**

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

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, éstos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales del periodo. Cuando los pagos anticipados correspondan a un periodo de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante.

### **l. Activos intangibles**

#### **Activos intangibles**

Las marcas y las licencias adquiridas individualmente se presentan al costo histórico menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas en su vida útil estimada de 19 años para el hotel Four Seasons, 20 años para los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba y 25 años para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba. En el caso del Hotel Villa Magna la marca es de vida indefinida.

#### **Crédito mercantil**

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

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

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

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

#### **Baja de activos intangibles**

Un activo intangible se da de baja por venta o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

#### **m. Arrendamientos**

La Entidad ha cambiado su política contable para los arrendamientos en los que es el arrendatario. La nueva política se describe a continuación:

A partir del 1 de enero de 2019, los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso.

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

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo el lo son en sustancia), menos los incentivos de arrendamiento por cobrar;
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Los importes que se espera sean pagaderos por RLH en garantía de valor residual;
- Precio de ejercicio de una opción de compra si RLH tiene certeza razonable de ejercer esa opción; y
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento, si los términos del arrendatario reflejan que RLH ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

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

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, RLH:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;
- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por RLH, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

- Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

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

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

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

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

Hasta el 31 de diciembre del 2018 los arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo donde RLH, como arrendatario, tenía sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, se clasificaron como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizaron al inicio del arrendamiento al valor razonable del bien arrendado o, si es inferior, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las obligaciones de arrendamiento correspondientes, netas de los gastos financieros, se incluyeron en otras cuentas por pagar a corto y largo plazos. Cada pago de arrendamiento se asignó entre el pasivo y el costo financiero. Los costos financieros se cargan a resultados durante el periodo de arrendamiento con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo. Los inmuebles, mobiliario y equipo adquiridos en arrendamientos financieros se deprecian durante la vida útil del activo o durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento si no existe certeza razonable de que la Entidad obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento.

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad no se transfirieron a RLH como arrendatario se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan a resultados bajo el método de línea recta durante el periodo del arrendamiento.

#### **n. Deterioro de activos no financieros**

Los activos intangibles que tienen vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil o activos intangibles que no están listos para ser utilizados, no están sujetos a amortización y se someten a pruebas anuales de deterioro.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación.

El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

#### **a. Capital contribuido**

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

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

#### **p. Pasivos financieros**

##### **Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados**

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

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

##### **Préstamos bancarios**

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

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 14.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso, los honorarios se diferirán hasta que el préstamo se reciba. En la medida que no existe evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los gastos se capitalizan como pagos anticipados por servicios para obtener liquidez y se amortizan en el periodo del préstamo con el que se identifican.

##### **Costos por préstamos**

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

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

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

#### **Baja de pasivos financieros**

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

#### **q. Provisiones**

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

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación, utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

#### **r. Beneficios a los empleados**

La Entidad opera distintos planes al retiro, incluyendo de beneficios definidos.

RLH proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. RLH reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentra contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

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

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

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales y de bonos corporativos de alta calidad en caso de haber un mercado profundo, denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 17.

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

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

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

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

#### **Pagos basados en acciones**

Los beneficios de pagos basados en acciones se proporcionan a través de un plan de compensación, del cual son beneficiarios ciertos directivos, empleados y algunas empresas de servicios y cuya única condición de cumplimiento es la permanencia en el empleo/prestación de servicios en las fechas establecidas en el plan. Véase Nota 19.

Bajo este esquema, RLII emitió la totalidad de las acciones al inicio del plan y por las que no se ha cumplido la condición de permanencia están depositadas en fideicomisos y son irrevocables inmediatamente en la fecha de cumplimiento. Estos fideicomisos cumplen con los criterios de consolidación de acuerdo con la NIIF 10 y se presentan como acciones en Tesorería en el capital contable.

El gasto correspondiente al plan, el cual está en función del valor razonable de las acciones a la fecha de concesión, se reconoce: a) de manera inmediata cuando ya no están sujetas a un periodo de irrevocabilidad y las acciones fueron liberadas, y b) sobre el periodo de irrevocabilidad que está en función de los periodos de permanencia establecidos en el plan. Por ambos conceptos hay un correspondiente incremento en el capital.

Cuando las acciones se pierden, debido a que el empleado no cumple con las condiciones de permanencia, las acciones se distribuyen entre los beneficiarios que continúan siendo sujetos al plan de compensación y se mantienen como acciones propias hasta el momento en que sean irrevocables.

Cuando existen modificaciones al plan y se aceleran los periodos de devengamiento, RLII reconoce de manera inmediata los efectos acumulados de la modificación en los resultados del periodo.

#### **Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos**

RLII reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas después de ciertos ajustes. RLII reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 25.

#### **s. Impuestos a la utilidad**

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 24.

#### **Impuestos a la utilidad causados**

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

### **Impuestos a la utilidad diferidos**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

#### **t. Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

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

##### **Desarrollo y venta residencias privadas de lujo**

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

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

##### **Componente de financiamiento**

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

#### **u. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por RLH**

RLH ha aplicado las siguientes normas por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 "Arrendamientos". La Administración de RLH adoptó esta norma, determinando un incremento en los activos por derechos de uso de \$101.219 y un incremento en los pasivos por arrendamiento de \$99.029.

RLH ha adoptado la NIIF 16 "Arrendamientos" retrospectivamente a partir del 1 de enero de 2019, pero no ha reexpresado la información comparativa para el periodo de presentación de informes de 2018 de acuerdo a lo permitido por las disposiciones específicas de transición de la norma. Por lo tanto, las reclasificaciones y los ajustes derivados de las nuevas reglas de arrendamiento se reconocen en el estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2019. Las nuevas políticas contables se revelan en la Nota 2m.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

Al adoptar la NIIF 16 RLH reconoció pasivos por arrendamiento en relación con los arrendamientos que previamente habían sido clasificados como operativos bajo las disposiciones de la NIC 17 "Arrendamientos". Estos pasivos se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa incremental de financiamiento del arrendatario al 1 de enero de 2019. La tasa incremental de financiamiento promedio ponderada del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1 de enero de 2019 fue del 3.97%.

- Interpretación 23 "Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias". La Administración determinó que la adopción de esta interpretación no tuvo impacto en los montos reconocidos.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2019, y no han sido adoptadas de manera anticipada por RLH. No se espera que estas normas tengan un impacto material para RLH en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsible.

#### **v. Otros resultados integrales (ORI)**

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjeras, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, las remediciones de la obligación por beneficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

#### **w. Utilidad o pérdida por acción**

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo:

- La utilidad o pérdida atribuible a la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias.
- Entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el periodo contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina como sigue:

Las ganancias o pérdidas diluidas por acción ajustan las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad o pérdida por acción básica para tener en cuenta:

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

#### **x. Redondeo de saldos**

Todos los importes revelados en los estados financieros y en las notas han sido redondeados en miles de pesos mexicanos, en miles de dólares estadounidenses o en miles de euros, a menos que se especifique lo contrario.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

### **y. Anticipos de clientes**

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, sin modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

### **Nota 3 - Administración de riesgos financieros:**

#### **Factores de los riesgos financieros**

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

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

#### **Riesgos de mercado**

##### **i. Riesgo cambiario**

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

Las principales operaciones en moneda extranjera son como sigue:

|                                                  | <u>Año que terminó el</u><br><u>31 de diciembre de 2019</u> |                      | <u>Año que terminó el</u><br><u>31 de diciembre de 2018</u> |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                  | <u>Dólares</u>                                              | <u>Euros</u>         | <u>Dólares</u>                                              |
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias | 112,227                                                     | 26,241               | 75,086                                                      |
| Ingresos por alimentos y bebidas                 | 52,723                                                      | 10,577               | 28,854                                                      |
| Ingresos por servicios de campo de golf          | 12,901                                                      |                      | 15,351                                                      |
| Ingresos por venta de residencias                | 6,089                                                       |                      |                                                             |
| Pagos a proveedores                              | (128,654)                                                   | (9,209)              | (50,221)                                                    |
| Principal e intereses pagados sobre préstamos    | (22,791)                                                    | (4,103)              | (62,743)                                                    |
| <b>Neto</b>                                      | <b><u>32,495</u></b>                                        | <b><u>23,506</u></b> | <b><u>7,327</u></b>                                         |

Para las entidades con moneda funcional el peso, si el tipo de cambio promedio del dólar y el euro hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$35,075 y \$19,655, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, respectivamente.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

Para las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense, si el tipo de cambio promedio del peso y del euro hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente Dls.146,839 y Dls.6,010 al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, respectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el euro, si el tipo de cambio promedio del peso y del dólar hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$78,492 al 31 de diciembre de 2019.

#### **ii. Riesgo de precios**

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

#### **iii. Riesgo de tasa de interés**

El riesgo de tasa de interés para RLH surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a RLH al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a RLH al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, RLH ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios, excepto los relativos a los préstamos de los hoteles Andaz Mayakoba y One & Only Mandarin. Véase Nota 16.

#### **iv. Riesgo de crédito**

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas. Si bien están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, la pérdida por deterioro identificada es inmaterial.

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

La Administración no espera que RLH incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer, S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S. A. (A+), Credit Suisse México, S. A. (AAA) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

### **v. Riesgo de liquidez**

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

|                                       | <u>Menos de<br/>tres meses</u> | <u>Entre tres<br/>meses y<br/>un año</u> | <u>Entre un<br/>año y dos<br/>años</u> | <u>Entre dos<br/>años y<br/>cinco años</u> | <u>Total</u>        |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|
| <u>Al 31 de diciembre de 2019</u>     |                                |                                          |                                        |                                            |                     |
| Préstamos bancarios                   | \$ 109,967                     | \$ 245,722                               | \$ 397,363                             | \$ 6,027,474                               | \$ 6,780,526        |
| Proveedores                           | 242,391                        |                                          |                                        |                                            | 242,391             |
| Intereses sobre préstamos             | 74,247                         | 218,520                                  | 277,727                                | 1,318,226                                  | 1,888,720           |
| Partes relacionadas                   | 221,679                        |                                          |                                        |                                            | 221,679             |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 774,530                        | 59,879                                   | 94,120                                 |                                            | 928,538             |
| Instrumentos financieros derivados    |                                |                                          |                                        | 219,263                                    | 219,263             |
| Arrendamientos a largo plazo          |                                |                                          |                                        | 70,207                                     | 70,207              |
|                                       | <u>\$1,422,823</u>             | <u>\$ 524,121</u>                        | <u>\$ 789,210</u>                      | <u>\$ 7,635,170</u>                        | <u>\$10,351,324</u> |
| <u>Al 31 de diciembre de 2018</u>     |                                |                                          |                                        |                                            |                     |
| Préstamos bancarios                   | \$ 120,157                     | \$ 237,925                               | \$ 488,778                             | \$ 8,117,488                               | \$ 8,962,358        |
| Proveedores                           | 264,500                        |                                          |                                        |                                            | 264,500             |
| Intereses sobre préstamos             | 76,765                         | 345,279                                  | 434,961                                | 2,009,485                                  | 2,865,470           |
| Partes relacionadas                   | 221,054                        |                                          |                                        |                                            | 221,054             |
| Instrumentos financieros derivados    |                                |                                          |                                        | 24,741                                     | 24,741              |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 645,508                        | 4,738                                    | 40,767                                 |                                            | 691,013             |
|                                       | <u>\$1,328,053</u>             | <u>\$ 587,942</u>                        | <u>\$ 962,506</u>                      | <u>\$8,151,704</u>                         | <u>\$11,030,205</u> |

### **Administración de capital**

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

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

Durante 2019 y 2018 RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

### **Nota 4 – Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:**

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

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

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucren las estimaciones, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de RLH y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

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

#### **a. Estimaciones**

##### **Activos y pasivos por impuestos diferidos**

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

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

##### **Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso**

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

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

#### **b. Juicios significativos**

##### **Combinación de negocios**

Para las combinaciones de negocios, las NIIF requieren que se lleve a cabo un cálculo de valor razonable asignando el precio de compra al valor razonable de los activos y pasivos adquiridos.

Cualquier diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos identificables se reconoce como crédito mercantil o como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios. El cálculo del valor razonable se lleva a cabo a la fecha de adquisición.

Como resultado de la naturaleza de la evaluación del valor razonable a la fecha de adquisición, la asignación del precio de compra y la determinación del valor razonable requieren de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas. La Administración usa toda la información disponible para hacer las determinaciones del valor razonable, por lo que ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios.

##### **Adquisición de activos**

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como una adquisición de activo y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

##### **Asignación del precio de compra de la participación no controladora y activos relacionados**

RLH considera que los acuerdos relativos a la compra de la participación no controladora y activos relacionados son una serie de transacciones que están vinculadas entre sí y, por lo tanto, una negociación única; consecuentemente, son reconocidos a su costo y distribuidos con base en valores razonables relativos para cada una de las transacciones, utilizando principalmente para esta medición avalúos de los inmuebles realizados por expertos independientes, así como los modelos de valuación utilizados en la adquisición inicial para determinar el valor razonable de la participación no controladora.

Los derechos de cobro de FHP no se incluyen en la distribución proporcional debido a que se encuentran registrados a su valor razonable. Este importe se presenta en el estado consolidado de situación financiera en el rubro de cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo al ser clasificado por RLH como un instrumento de deuda.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

#### **Nota 5 - Posición de divisas:**

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

|               | <u>31 de diciembre 2019</u> |              | <u>31 de diciembre de 2018</u> |
|---------------|-----------------------------|--------------|--------------------------------|
|               | <u>Dólares</u>              | <u>Euros</u> | <u>Dólares</u>                 |
| Activos       | 55,184                      | 4,516        | 44,050                         |
| Pasivos       | <u>(94,473)</u>             | <u>—</u>     | <u>(64,022)</u>                |
| Posición neta | <u>(42,289)</u>             | <u>4,516</u> | <u>(19,972)</u>                |

Al 31 de diciembre de 2019 el tipo de cambio era de \$18.8452 por dólar estadounidense y \$21.1537 por euro. Al 31 de diciembre de 2018 el tipo de cambio era de \$19.6829 por dólar y \$22.5054 por euro. Al 24 de febrero de 2020, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio era de \$18.7992 por dólar americano y \$20.2966 por euro.

#### **Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por fondos de efectivo, depósitos bancarios, saldos en moneda extranjera e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

|                                                            | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                            | <u>2019</u>               | <u>2018</u>         |
| Depósitos bancarios                                        | \$ 2,202,130              | \$ 2,728,516        |
| Efectivo para servicio de la deuda                         | 180,113                   | 283,793             |
| Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses | <u>73,613</u>             | <u>311,472</u>      |
| Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo    | <u>\$ 2,455,856</u>       | <u>\$ 3,303,781</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo a largo plazo          | <u>\$ 76,315</u>          |                     |

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, RLH mantiene inversiones a la vista en BBVA Bancomer S. A., Scotiabank Inverlat, S. A., Vector Casa de Bolsa, S. A., Credit Suisse México, S. A. y Banco Monex, S. A.

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 14, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, se tienen efectivo destinado para cumplir el servicio de la deuda por \$180,113 y \$283,793, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

El efectivo restringido a largo plazo por \$76,315 al 31 de diciembre de 2019 corresponde al efectivo destinado para el cumplimiento del servicio de la deuda del Hotel Villa Magna, cuyas restricciones limitan el uso de dicho importe a la autorización por parte de los bancos acreedores.



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

#### **Nota 7 - Clientes y documentos por cobrar:**

|                                                | <u>31 de diciembre de</u> |                   |
|------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                                | <u>2019</u>               | <u>2018</u>       |
| Clientes                                       | \$ 194,263                | \$ 178,728        |
| Provisión para deterioro de cuentas por cobrar | <u>(2,859)</u>            | <u>(3,389)</u>    |
| Clientes - Neto                                | 191,404                   | 175,339           |
| Impuesto al valor agregado por recuperar       | 378,616                   | 242,245           |
| Impuesto sobre la renta por recuperar          | 198,715                   | 128,967           |
| Impuesto al valor agregado acreditable         | 66,655                    | 24,761            |
| Otras cuentas por cobrar *                     | <u>218,259</u>            | <u>285,998</u>    |
| Total                                          | <u>\$ 1,051,649</u>       | <u>\$ 867,310</u> |

\* Al 31 de diciembre de 2019, RLH tiene una cuenta por cobrar al Consejo de Promoción Turística de Quintana Roo por \$68,597. Al 31 de diciembre de 2018, RLH tenía una cuenta por cobrar a OHL por \$139,749 y a Huaribe, S. A. de C. V. por \$49,047, las cuales se cobraron en 2019.

El valor razonable de clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es similar a su valor en libros.

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

|                                      | <u>31 de diciembre de</u> |                 |
|--------------------------------------|---------------------------|-----------------|
|                                      | <u>2019</u>               | <u>2018</u>     |
| Al inicio del año                    | \$ 3,389                  | \$ 49,181       |
| Adquisición de negocios              |                           | 2,443           |
| (Disminución) aumento a la provisión | (425)                     | 42              |
| Aplicación de la provisión           | <u>(105)</u>              | <u>(48,277)</u> |
| Al final del año                     | <u>\$ 2,859</u>           | <u>\$ 3,389</u> |

Las otras partidas de clientes y otras cuentas por cobrar no se encuentran determinadas. La exposición máxima al riesgo de crédito es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada.

#### **Nota 8 - Análisis de inventarios:**

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

|                     | <u>31 de diciembre de</u> |                  |
|---------------------|---------------------------|------------------|
|                     | <u>2019</u>               | <u>2018</u>      |
| Alimentos y bebidas | \$ 29,830                 | \$ 29,548        |
| Suministros         | <u>52,169</u>             | <u>43,633</u>    |
| Total               | <u>\$ 81,999</u>          | <u>\$ 73,182</u> |

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

### **Nota 9 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:**

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

|                           | <u>31 de diciembre de</u> |                      |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|
|                           | <u>2019</u>               | <u>2018</u>          |
| Edificios                 | \$ 8,673,233              | \$ 9,115,273         |
| Mobiliario y equipo       | 2,020,587                 | 2,037,186            |
| Equipo de cómputo         | 115,376                   | 102,904              |
| Equipo de transporte      | <u>82,184</u>             | <u>61,650</u>        |
|                           | <u>10,891,380</u>         | <u>11,317,013</u>    |
| Depreciación acumulada    | <u>(1,819,756)</u>        | <u>(1,534,353)</u>   |
|                           | <u>9,071,624</u>          | <u>9,782,660</u>     |
| Terrenos                  | 5,886,035                 | 6,012,293            |
| Construcciones en proceso | <u>2,488,729</u>          | <u>959,924</u>       |
| Total                     | <u>\$ 17,446,388</u>      | <u>\$ 16,754,877</u> |

b. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

| Cuota                     | Saldo al<br>31 diciembre<br>de 2018 | Adiciones                     | Bajas           | Efecto de<br>conversión | Saldo al<br>31 diciembre<br>de 2019 |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Edificios                 | \$ 9,115,273                        | \$ 40,847                     | \$ -            | (\$ 482,687)            | \$ 8,673,233                        |
| Mobiliario y equipo       | 2,037,186                           | 73,484                        | (577)           | (89,505)                | 2,020,587                           |
| Equipo de cómputo         | 102,904                             | 18,530                        | (5)             | (6,053)                 | 115,376                             |
| Equipo de transporte      | 61,650                              | 24,090                        | -               | (3,556)                 | 82,184                              |
| Terrenos                  | 6,012,293                           | 134,912                       | -               | (261,170)               | 6,886,035                           |
| Construcciones en proceso | <u>959,924</u>                      | <u>1,531,245</u>              | -               | <u>(2,440)</u>          | <u>2,488,729</u>                    |
| Total                     | <u>\$18,289,230</u>                 | <u>\$1,821,108</u>            | <u>(\$ 582)</u> | <u>(\$ 845,612)</u>     | <u>\$19,286,144</u>                 |
|                           | Saldo al<br>31 diciembre<br>de 2018 | Depreciación<br>del ejercicio | Bajas           | Efecto de<br>conversión | Saldo al<br>31 diciembre<br>de 2019 |
| Edificios                 | \$ 1,005,771                        | \$ 258,626                    | \$ -            | (\$ 86,742)             | \$ 1,178,655                        |
| Mobiliario y equipo       | 435,456                             | 129,169                       | (171)           | (50,036)                | 514,418                             |
| Equipo de cómputo         | 73,767                              | 22,735                        | -               | (5,048)                 | 91,474                              |
| Equipo de transporte      | <u>18,338</u>                       | <u>19,169</u>                 | -               | <u>(3,299)</u>          | <u>35,208</u>                       |
| Total                     | <u>\$ 1,534,353</u>                 | <u>\$ 430,690</u>             | <u>(\$ 171)</u> | <u>(\$ 145,125)</u>     | <u>\$ 1,819,756</u>                 |
| Neto                      | <u>\$16,754,877</u>                 |                               |                 |                         | <u>\$17,446,388</u>                 |

\* Importe que corresponde a las inversiones realizadas en los hoteles One & Only Mandarin, Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba, principalmente. Incluye \$13,182 de intereses capitalizados durante la etapa de construcción de los proyectos.

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

- c. Por el año terminado 31 de diciembre de 2018, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

| <u>Costo</u>              | <u>Saldo al<br/>31 diciembre<br/>de 2017</u> | <u>Adquisición<br/>Villa Magna</u> | <u>Adiciones</u>                      | <u>Efecto de<br/>conversión</u> | <u>Saldo al<br/>31 diciembre<br/>de 2018</u> |
|---------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|
| Edificios                 | \$ 7,822,286                                 | \$ 1,216,288                       | \$ 174,013                            | (\$ 57,314)                     | \$ 9,115,273                                 |
| Mobiliario y equipo       | 1,682,000                                    | 259,554                            | 102,639                               | (7,007)                         | 2,037,188                                    |
| Equipo de cómputo         | 91,746                                       | 2,595                              | 5,545                                 | 18                              | 102,504                                      |
| Equipo de transporte      | 32,945                                       | 7,959                              | 20,967                                | (221)                           | 61,650                                       |
| Terrenos                  | 3,677,912                                    | 2,744,909                          | 206,376                               | (16,904)                        | 6,012,293                                    |
| Construcciones en proceso | 456,354                                      | —                                  | 503,920                               | —                               | 959,924 *                                    |
| <b>Total</b>              | <b>\$13,163,243</b>                          | <b>\$4,231,306</b>                 | <b>\$1,016,110</b>                    | <b>(\$121,428)</b>              | <b>\$18,289,230</b>                          |
| <u>Depreciación</u>       | <u>Saldo al<br/>31 diciembre<br/>de 2017</u> | <u>Adquisición<br/>Villa Magna</u> | <u>Depreciación<br/>del ejercicio</u> | <u>Efecto de<br/>conversión</u> | <u>Saldo al<br/>31 diciembre<br/>de 2018</u> |
| Edificios                 | \$ 859,804                                   | \$ —                               | \$ 193,586                            | (\$ 47,531)                     | \$ 1,005,771                                 |
| Mobiliario y equipo       | 290,445                                      | —                                  | 145,011                               | —                               | 435,456                                      |
| Equipo de cómputo         | 56,126                                       | —                                  | 17,661                                | —                               | 73,787                                       |
| Equipo de transporte      | 6,851                                        | —                                  | 12,488                                | —                               | 19,339                                       |
| <b>Total</b>              | <b>\$ 1,213,226</b>                          | <b>\$ —</b>                        | <b>\$ 368,746</b>                     | <b>(\$ 47,531)</b>              | <b>\$ 1,524,342</b>                          |
| <b>Neto</b>               | <b>\$11,950,017</b>                          |                                    |                                       |                                 | <b>\$16,764,877</b>                          |

\* Importe que corresponde principalmente a las inversiones realizadas en el hotel One & Only Mandarin. Incluye \$2.111 de intereses capitalizados durante la etapa de construcción.

- d. La depreciación registrada en los resultados de 2019 y de 2018 asciende a \$430.699 y \$368,758, respectivamente.
- e. Los inmuebles de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba y Villa Magna, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$13,272,442, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 14.

**Nota 10 - Inventarios inmobiliarios:**

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

|                                                 | <u>31 de diciembre de</u> |                    |
|-------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|
|                                                 | <u>2019</u>               | <u>2018</u>        |
| Terrenos en desarrollo                          | \$ 514,855                | \$ 593,984         |
| Terrenos para desarrollar                       | 769,059                   | 769,059            |
| Obras en proceso                                | 841,974                   | 576,273            |
| Residencias disponibles para venta              | <u>226,282</u>            | <u>—</u>           |
|                                                 | 2,152,170                 | 1,939,296          |
| Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo | <u>(1,383,111)</u>        | <u>(1,170,237)</u> |
| <b>Inventarios inmobiliarios de largo plazo</b> | <b>\$ 769,059</b>         | <b>\$ 769,059</b>  |

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

### **Nota 11 - Activos intangibles y crédito mercantil:**

| <u>Costo</u>                                     | <u>Contratos de<br/>operación</u> | <u>Marcas</u>     | <u>Derechos<br/>de uso y<br/>otros</u> | <u>Activos<br/>intangibles</u> | <u>Crédito<br/>mercantil</u> | <u>Total</u>        |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|----------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Al 1 de enero de 2018                            | \$ 509,901                        | \$ 8,980          | \$ -                                   | \$ 818,861                     | \$ 154,578                   | \$ 773,437          |
| Adiciones a través de<br>adquisición de negocios |                                   | 248,710           |                                        | 248,710                        | 922,843                      | 1,189,553           |
| Adiciones                                        |                                   |                   | 5,828                                  | 5,828                          |                              | 5,828               |
| Efecto de conversión                             | (1,510)                           | (5,902)           |                                        | (7,412)                        | (26,988)                     | (34,400)            |
| Al 31 de diciembre de 2018                       | 508,391                           | 249,768           | 5,828                                  | 863,987                        | 1,050,431                    | 1,914,418           |
| Adiciones                                        |                                   |                   | 101,219                                | 101,219                        |                              | 101,219             |
| Efecto de conversión                             | (23,530)                          | (7,272)           | (2,708)                                | (33,510)                       | (54,096)                     | (87,606)            |
| Al 31 de diciembre de 2019                       | <u>\$ 584,861</u>                 | <u>\$ 242,496</u> | <u>\$ 104,339</u>                      | <u>\$ 931,696</u>              | <u>\$ 996,335</u>            | <u>\$ 1,928,031</u> |
| <u>Amortización</u>                              |                                   |                   |                                        |                                |                              |                     |
| Al 1 de enero de 2018                            | (\$ 26,224)                       | (\$ 224)          | \$ -                                   | (\$ 26,448)                    | \$ -                         | (\$ 26,448)         |
| Cargo a resultados                               | (37,697)                          | (447)             | (190)                                  | (38,334)                       |                              | (38,334)            |
| Efecto de conversión                             | 1,289                             | 16                |                                        | 1,305                          |                              | 1,305               |
| Al 31 de diciembre de 2018                       | (62,632)                          | (655)             | (190)                                  | (63,477)                       |                              | (63,477)            |
| Cargo a resultados                               | (35,911)                          | (1,058)           | (9,226)                                | (46,195)                       |                              | (46,195)            |
| Efecto de conversión                             | 2,057                             | 29                | 55                                     | 2,141                          |                              | 2,141               |
| Al 31 de diciembre de 2019                       | <u>(\$ 96,486)</u>                | <u>(\$ 1,684)</u> | <u>(\$ 8,361)</u>                      | <u>(\$ 107,531)</u>            | <u>\$ -</u>                  | <u>(\$ 107,531)</u> |
| <u>Valor neto en libros</u>                      |                                   |                   |                                        |                                |                              |                     |
| Costo                                            | \$ 508,391                        | \$ 249,768        | \$ 5,828                               | \$ 863,987                     | \$ 1,050,431                 | \$ 1,914,418        |
| Amortización                                     | (62,632)                          | (655)             | (190)                                  | (63,477)                       |                              | (63,477)            |
| Al 31 de diciembre de 2018                       | <u>\$ 545,759</u>                 | <u>\$ 249,113</u> | <u>\$ 5,638</u>                        | <u>\$ 800,510</u>              | <u>\$ 1,050,431</u>          | <u>\$ 1,860,941</u> |
| Costo                                            | \$ 584,861                        | \$ 242,496        | \$ 104,339                             | \$ 931,696                     | \$ 996,335                   | \$ 1,928,031        |
| Amortización                                     | (96,486)                          | (1,684)           | (9,361)                                | (107,531)                      |                              | (107,531)           |
| Al 31 de diciembre de 2019                       | <u>\$ 488,375</u>                 | <u>\$ 240,812</u> | <u>\$ 94,978</u>                       | <u>\$ 824,165</u>              | <u>\$ 996,335</u>            | <u>\$ 1,820,500</u> |

Los contratos de operación y las marcas son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida indefinida. La marca del hotel Villa Magna es de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2019 y de 2018 asciende a \$46,195 y \$38,334, respectivamente.

La valuación del crédito mercantil y de la marca de vida indefinida se revisa anualmente.

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2019 y 2018, el monto recuperable del crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por la Administración que cubren un periodo de cinco años.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

Los flujos de efectivo que superan el periodo de cinco años son extrapolados usando las tasas de crecimiento estimadas que se mencionan a continuación. Las tasas de crecimiento son consistentes con las proyecciones incluidas en informes específicos a la industria en la que opera cada UGE.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro adicionales a las reconocidas en años anteriores.

El enfoque de la Administración y los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Villa Magna fueron los siguientes:

|                        | <u>Four<br/>Seasons</u> | <u>Fairmont<br/>Mayakoba</u> | <u>Villa<br/>Magna</u> |
|------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------|
| Crédito mercantil      | \$ 42,984               | \$ 106,684                   | \$ 846,667             |
| Tasa de descuento      | 10.5%                   | 11.0%                        | 9.0%                   |
| Tasa de capitalización | 6.5%                    | 8.0%                         | 7.1%                   |
| Costos de cierre       | 1.0%                    | 1.0%                         | 1.0%                   |
| Periodo de retención   | 10 años                 | 5 años                       | 7 años                 |

### **Nota 12 - Instrumentos financieros por categorías:**

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

|                                                                                              | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                                                              | <u>2019</u>               | <u>2018</u>         |
| <u>Activos financieros a costo amortizado:</u>                                               |                           |                     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                                                          | \$ 2,455,858              | \$ 3,303,781        |
| Cientes y cuentas por cobrar (no incluye impuestos por recuperar ni anticipos a proveedores) | 407,583                   | 369,831             |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                                                     | <u>46,348</u>             | <u>34,317</u>       |
|                                                                                              | <u>\$ 2,909,789</u>       | <u>\$ 3,707,929</u> |
| <u>Valor razonable con cambios en resultados:</u>                                            |                           |                     |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo                                       | <u>\$ 226,388</u>         | <u>\$ 253,065</u>   |
| <u>Derivados de cobertura:</u>                                                               |                           |                     |
| Instrumentos financieros derivados activos                                                   | \$ 6,341                  | \$ 45,962           |
| Instrumentos financieros derivados pasivos                                                   | <u>(219,263)</u>          | <u>(24,741)</u>     |
|                                                                                              | <u>(\$ 212,922)</u>       | <u>\$ 21,221</u>    |

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias****Notas sobre los Estados Financieros Consolidados****31 de diciembre de 2019 y de 2018**

|                                                | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| <u>Pasivos financieros a costo amortizado:</u> | <u>2019</u>               | <u>2018</u>         |
| Préstamos bancarios                            | \$ 6,780,526              | \$ 6,962,358        |
| Proveedores                                    | 242,391                   | 264,589             |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados          | 928,538                   | 691,013             |
| Partes relacionadas                            | 221,679                   | 221,054             |
| Arrendamientos a largo plazo                   | <u>70,207</u>             | <u>          </u>   |
|                                                | <u>\$ 8,243,341</u>       | <u>\$ 8,138,994</u> |

**Nota 13 - Cuentas por pagar y gastos acumulados:**

|                                      | <u>31 de diciembre de</u> |                   |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                      | <u>2019</u>               | <u>2018</u>       |
| Gastos acumulados *                  | \$ 158,874                | \$ 174,804        |
| Liquidación plan de compensación     | 127,925                   |                   |
| Impuestos por pagar                  | 63,613                    | 83,641            |
| Honorarios                           | 23,739                    | 45,419            |
| Impuesto al valor agregado por pagar | 61,339                    | 24,698            |
| Otras cuentas por pagar              | <u>493,048</u>            | <u>362,451</u>    |
|                                      | <u>\$ 928,538</u>         | <u>\$ 691,013</u> |

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

**Nota 14 - Préstamos bancarios:**

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

|                                                                                                      | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                                                                      | <u>2019</u>               | <u>2018</u>         |
| a. Crédito sindicado con garantía hipotecaria contratado con CaixaBank, S. A. y Banco Intursa, S. A. | \$ 1,086,895              | \$ 1,185,585        |
| b. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con CaixaBank, S. A.                                 | 1,180,187                 | 1,343,581           |
| c. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S.A.   | 1,002,987                 | 1,069,831           |
| d. Crédito simple sindicado contratado con CaixaBank, S. A.                                          | 344,744                   | 387,252             |
| e. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.                        | 986,546                   | 1,061,400           |
| f. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S.N.C.                          | 117,371                   | 80,976              |
| g. Crédito simple con CaixaBank, S.A. y Banco Sabadell, S. A.                                        | 1,596,142                 | 1,833,733           |
| h. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.                        | <u>465,854</u>            | <u>          </u>   |
|                                                                                                      | 6,780,526                 | 6,962,358           |
| Menos - Porción a plazo menor de un año                                                              | <u>(355,889)</u>          | <u>(358,082)</u>    |
| Porción a largo plazo de los préstamos bancarios                                                     | <u>\$ 6,424,637</u>       | <u>\$ 6,604,276</u> |

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

- a. Crédito sindicado contratado por Inalmex con Caixabank, S. A. (Caixabank) con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Four Seasons de la Ciudad de México. El vencimiento del préstamo es el 24 de noviembre de 2025 y causa intereses a la tasa Libor más 250 puntos base, pagaderos de forma trimestral en conjunto con el principal. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de Dls.57,664.

El valor razonable del crédito al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$1,283,526 (\$1,397,840 en 2018). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 5.67% anual.

- b. Contrato de préstamo celebrado por Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. (OHCM) con Caixabank, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Fairmont Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento al 20 de marzo de 2025 y el 22 de noviembre de 2018 se agrega un Tramo "D" de préstamo por Dls.9,188, la tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 250 puntos base. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de Dls.62,625.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$1,307,623 (\$1,506,352 en 2018). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.66% anual.

- c. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (ISMV) por BBVA Bancomer, S. A. (BBVA) y Banco de Sabadell, S. A. (Sabadell) con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Rosewood Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento al 29 de noviembre de 2028 a una tasa de interés pactada de Libor a tres meses más 240 puntos base. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.53,222.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$1,185,335 (\$1,279,998 en 2018). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.57% anual.

- d. Con fecha 9 de mayo de 2018 Mayakoba Thai, S. A. de C. V. celebró con Caixabank un contrato de crédito simple sindicado dividido en dos formas: Tramo "A" de Dls 21,000 y un Tramo "B" de Dls.29,000, sujetos a una tasa de interés Libor a 90 días más 240 puntos base para el Tramo "A" y 250 puntos base para el Tramo "B", el vencimiento de ambos tramos es el 30 de mayo de 2030. El 29 de junio de 2018, se hizo la disposición del Tramo "A". Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.18,293.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$402,187 (\$455,128 en 2018). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.99% anual.

- e. Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. (Bancomext) a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V., a una tasa de interés Libor a tres meses más 450 puntos base, con vencimiento en 2032. Al 31 de diciembre de 2019 el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.52,350.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$1,280,044 (\$1,401,678 en 2018). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

- f. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de crédito con Bancomext, mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls.15,000 o su equivalente en pesos mexicanos por \$286,803, considerando un tipo de cambio de \$19.1202 pesos por dólar. La tasa de interés acordada es TIE a 91 días más 225 puntos base, pagaderos trimestralmente. La línea de crédito es para reembolsar hasta el 90% del IVA que se pague durante el periodo de construcción del hotel One & Only Mandarin. La primera disposición de este crédito se llevó a cabo el 26 de junio de 2018.
- g. El 21 de diciembre de 2018, el Hotel Villa Magna, CaixaBank y Sabadell suscribieron un contrato de financiamiento con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Villa Magna, el cual tiene como objetivo refinanciar integralmente la deuda que tenía contratada la Compañía, a una tasa de interés anual de EURIBOR más 215 puntos base, pagadero en 29 pagos semestrales consecutivos, con vencimiento el 1 de marzo de 2033. La transferencia de fondos del financiamiento fue realizada el 10 de enero de 2019. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de €75,455.

Asimismo, el contrato establece la obligación de mantener durante toda la vigencia del contrato una cuenta de reserva para el servicio de la deuda, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019 es de €3,608, equivalente a \$76,315.

El valor razonable del préstamo al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$1,609,186. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en los flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 2.67% anual.

- h. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. A. de C. V. celebró un contrato de crédito simple con Bancomext, mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls.50,000 a una tasa de interés anual Libor a 3 meses más 375 puntos base, pagadero de forma trimestral. El plazo de la línea de crédito es de 15 años contados a partir de la fecha en la que se realice la primera disposición del crédito. El monto del crédito se destinará a financiar los costos de construcción y equipamiento del hotel One & Only Mandarin. La primera disposición de este crédito se realizó el 18 de octubre de 2019. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.24,709.

El valor razonable del préstamo al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$632,305. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en los flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 6.02% anual.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Entidad ha cumplido con todas las obligaciones de hacer y de no hacer derivadas de los préstamos bancarios.

#### **Nota 15 - Anticipos de clientes:**

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

|                                                  | <u>31 de diciembre de</u> |                   |
|--------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                                  | <u>2019</u>               | <u>2018</u>       |
| Anticipos de clientes por servicios hoteleros    | \$ 521,975                | \$ 440,479        |
| Anticipos de clientes para compra de residencias | 624,766                   | 510,330           |
|                                                  | <u>\$1,146,741</u>        | <u>\$ 950,809</u> |



# **RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias** **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados** **31 de diciembre de 2019 y de 2018**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el movimiento de los anticipos de clientes para compra de residencias se muestra a continuación:

|                                                            | <u>31 de diciembre de</u> |                   |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                                            | <u>2019</u>               | <u>2018</u>       |
| Al inicio del año                                          | \$ 510,330                | \$ 179,035        |
| Anticipos recibidos de clientes para compra de residencias | 215,958                   | 331,295           |
| Aplicación de anticipos por la venta de residencias        | <u>(101,522)</u>          | <u>_____</u>      |
| Al final del año                                           | <u>\$ 624,766</u>         | <u>\$ 510,330</u> |

## **Nota 16 - Instrumentos financieros derivados:**

Para mitigar el riesgo de fluctuaciones en la tasa de interés, RLH utiliza instrumentos financieros derivados de intercambio swaps para fijar tasas variables.

El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 de jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados.

En la siguiente tabla se muestran los instrumentos financieros que cubren fluctuaciones a través de swaps de tasas de interés que tiene contratados RLH, de los cuales se detallan los datos más relevantes:

| <u>Compañía</u>                                 | <u>Nacional<br/>Pesos</u> | <u>Fecha de</u>     |                    | <u>Tasa</u> |                 | <u>Valor razonable al</u> |                  |
|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|-------------|-----------------|---------------------------|------------------|
|                                                 |                           | <u>Contratación</u> | <u>Vencimiento</u> | <u>Fija</u> | <u>Variable</u> | <u>31 de diciembre de</u> |                  |
|                                                 |                           |                     |                    |             |                 | <u>2019</u>               | <u>2018</u>      |
| Mayakoba Thai                                   | \$ 80,640                 | 24-jul-18           | 09-may-27          | 3.02%       | 1.90%           | (\$ 11,310)               | (\$ 4,120)       |
| Mayakoba Thai                                   | 120,426                   | 24-jul-18           | 09-may-27          | 3.02%       | 1.90%           | 47,676                    | 42,919           |
| Islas de Mayakoba                               | 764,538                   | 14-dic-18           | 15-jun-27          | 2.59%       | 2.14%           | (56,206)                  | 5,887            |
| Operadora Hotelera del<br>Comodor Mayakoba      | 911,094                   | 20-sep-16           | 23-mar-22          | 1.32%       | 1.91%           | 6,341                     | 35,972           |
| Operadora Hotelera del<br>Corredor Mayakoba     | 155,828                   | 20-dic-18           | 23-mar-25          | 3.14%       | 1.91%           | (32,548)                  | (12,285)         |
| Inalmex                                         | 280,718                   | 28-jun-18           | 24-nov-25          | 3.03%       | 1.91%           | (27,213)                  | (8,874)          |
| Inalmex                                         | 631,616                   | 1-mar-17            | 24-nov-23          | 2.32%       | 1.91%           | (14,306)                  | 7,540            |
| Hotel Villa Magna                               | 549,646                   | 1-mar-19            | 1-mar-25           | 0.89%       | 0.00%           | (13,425)                  | _____            |
| Hotel Villa Magna                               | 151,740                   | 1-mar-19            | 1-mar-33           | 1.41%       | 0.00%           | (24,341)                  | _____            |
| Hotel Villa Magna                               | 701,386                   | 1-mar-19            | 1-mar-33           | 0.91%       | 0.00%           | <u>(32,238)</u>           | <u>_____</u>     |
| Instrumentos financieros (pesos) activos - Neto |                           |                     |                    |             |                 | <u>(\$ 212,922)</u>       | <u>\$ 21,721</u> |

## **Análisis de sensibilidad**

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de diciembre de 2019, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

| <u>Compañía</u>                                             | <u>Valor<br/>(razonable)</u> | <u>+10 pb</u>            | <u>-10 pb</u>             |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Mayakoba Thai                                               | (\$ 18,996)                  | (\$ 10,225)              | (\$ 11,979)               |
| Islas de Mayakoba                                           | (56,206)                     | (51,689)                 | (60,868)                  |
| Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba                    | 6,341                        | 8,213                    | 4,601                     |
| Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba                    | (32,548)                     | (29,739)                 | (34,274)                  |
| Inalmex                                                     | (27,213)                     | (24,851)                 | (29,105)                  |
| Inalmex                                                     | (14,306)                     | (11,637)                 | (16,030)                  |
| Hotel Villa Magna                                           | (13,425)                     | (21,846)                 | (26,596)                  |
| Hotel Villa Magna                                           | (24,341)                     | (22,141)                 | (27,471)                  |
| Hotel Villa Magna                                           | <u>(32,238)</u>              | <u>(28,067)</u>          | <u>(43,909)</u>           |
| <b>Total</b>                                                | <b><u>(\$ 212,922)</u></b>   | <b><u>(5191,982)</u></b> | <b><u>(5246,730)</u></b>  |
| <b>Varación</b>                                             |                              | <b><u>\$ 20,940</u></b>  | <b><u>(\$ 32,809)</u></b> |
| <b>Efecto en el estado de resultados, neto de impuestos</b> |                              | <b><u>\$ 14,659</u></b>  | <b><u>(\$ 22,996)</u></b> |

### **Nota 17 - Beneficios a los empleados:**

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, ascendió a \$29,101 y \$24,313, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año es como sigue:

|                                                | <u>31 de diciembre de</u> |                         |
|------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
|                                                | <u>2019</u>               | <u>2018</u>             |
| Al 1 de enero                                  | \$ 24,313                 | \$ 5,627                |
| Incremento a través de adquisición de negocios |                           | 18,464                  |
| Costo del servicio corriente                   | 706                       | 759                     |
| Costo de interés                               | 2,055                     | 449                     |
| Remediciones:                                  |                           |                         |
| Por cambios en supuestos financieros           | 2,936                     | 36                      |
| Pagos con cargo a la provisión                 | <u>(909)</u>              | <u>(1,022)</u>          |
| <b>Al 31 de diciembre</b>                      | <b><u>\$ 29,101</u></b>   | <b><u>\$ 24,313</u></b> |

Las principales hipótesis actuariales utilizadas, expresadas en términos absolutos, son como sigue:

|                                                                                         | <u>31 de diciembre de</u> |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|
| <u>Concepto</u>                                                                         | <u>2019</u>               | <u>2018</u> |
| Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones | 8.00%                     | 9.00%       |
| Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros                            | 4.50%                     | 4.50%       |
| Tasa de incremento del salario mínimo                                                   | 4.00%                     | 4.00%       |
| Vida laboral promedio remanente de los trabajadores                                     | 9 años                    | 9 años      |

***RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

**Nota 18 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:**

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

|                                                     | <u>31 de diciembre de</u> |             |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|-------------|
|                                                     | <u>2019</u>               | <u>2018</u> |
| <u>Por cobrar a corto plazo:</u>                    |                           |             |
| FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., negocio conjunto | \$ 46,348                 | \$ 34,317   |
| <u>Por cobrar a largo plazo</u>                     |                           |             |
| FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., negocio conjunto | \$ 225,386                | \$ 253,055  |

Estas cuentas por cobrar corresponden a la compra de los derechos de cobro por Dls.12,012 al 31 de diciembre de 2019 (Dls.12,857 al 31 de diciembre de 2018), los cuales se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 5.1% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos por recibir de la venta de las residencias de la Fase II del Proyecto Fairmont Residence Mayakoba.

|                                                    | <u>31 de diciembre de</u> |                   |
|----------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                                    | <u>2019</u>               | <u>2018</u>       |
| <u>Por pagar a corto plazo:</u>                    |                           |                   |
| Nayarasa, S. de R.L. de C.V., parte relacionada ** | \$ 221,054                | \$ 221,054        |
| Otras partes relacionadas                          | 625                       |                   |
|                                                    | <u>\$ 221,679</u>         | <u>\$ 221,054</u> |

\*\* Corresponde al pasivo por la compra del Terreno Villas Mandarin.

- b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

|                                                               | <u>Año que terminó el</u><br><u>31 de diciembre de</u> |                     |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------|
| <u>Gastos:</u>                                                | <u>2019</u>                                            | <u>2018</u>         |
| Costo del plan de compensación                                | \$ 602,445                                             | \$ 1 122,975        |
| Remuneraciones al personal clave de la gerencia               | <u>12,739</u>                                          | <u>140,452</u>      |
| <u>Otras transacciones</u>                                    | <u>\$ 615,184</u>                                      | <u>\$ 1,263,427</u> |
| Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica | \$ 108,193                                             | \$ 103,709          |
| Adquisición del Terreno Mandarin                              | 8,346                                                  | 982,722             |
| Adquisición del Terreno Villas Mandarin                       |                                                        | 221,054             |
| Otras inversiones en el Desarrollo Mandarin                   | 6,298                                                  | 55,670              |
| Anticipos de comisiones                                       |                                                        | 71,503              |
| Ingreso por intereses de préstamo a accionista                | 18,291                                                 |                     |
| Inversiones en el Hotel One & Only Mandanna                   | <u>6,298</u>                                           |                     |
|                                                               | <u>\$ 147,426</u>                                      | <u>\$ 1,434,658</u> |

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

#### **Nota 19 - Plan de compensación:**

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de RLH (los Beneficiarios), (ii) reducir las necesidades de caja, y (iii) adaptar la gestión de RLH a los mejores estándares de la industria, en la Asamblea General de Accionistas del 2 de marzo de 2018 se aprobó la completa internalización y modificación del plan de compensación (el plan de compensación). Los Beneficiarios del plan de compensación son ciertos funcionarios clave de RLH y tres compañías asesoras de servicios, a quienes se les pagará en acciones y en efectivo (los derechos de cobro).

Para llevar a cabo dicho proceso, RLH contrató a Duff & Phelps, firma internacional líder en valoración independiente en este tipo de contratos, como firma experta para asesorar al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y al Consejo de Administración para el análisis de: (a) el proceso de internalización del equipo de administración, (b) la determinación del valor de los contratos de compensación que se utilizaría de base para implementar el plan de compensación, y (c) para determinar el valor razonable de la Entidad en este contexto. Como resultado de dicho trabajo, con fecha 13 de diciembre de 2017, Duff & Phelps emitió un *fairness opinion* expresando que la transacción propuesta, en su opinión, es justa desde el punto de vista financiero para los accionistas de RLH.

Como resultado, RLH acordó como parte del plan de compensación: (i) la entrega a los Beneficiarios de 67,770,149 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas del capital social de RLH, emitidas a un precio de \$18.30 pesos por acción (\$9 pesos correspondientes al capital social y \$9.30 pesos a la prima en suscripción de acciones) equivalente a 81,240,194, (ii) el pago derivado del efecto impositivo que generará para los Beneficiarios el plan de compensación por la cantidad de \$210,229 (\$76,862 correspondientes a impuestos retenidos y (iii) ciertos pagos aplazados en efectivo por un importe de \$267,753 de derechos de cobro.

El importe total del plan de compensación ascendió a \$1,718,176, de los cuales \$1,317,056 se aplicaron al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

El plan de compensación incluye la obligación a cargo de los Beneficiarios de continuar prestando servicios a, o trabajando para, la Entidad a efectos de retener a los Beneficiarios por lo menos hasta el 31 de diciembre de 2021. En garantía, los Beneficiarios depositarán el 60% de sus acciones recibidas en dos fideicomisos y se ha acordado la pérdida de parte de los derechos de cobro en caso de no cumplir.

En caso de que alguno de los Beneficiarios dejara de prestar sus servicios a RLH, las acciones otorgadas serían repartidas entre el grupo de beneficiarios que continúan prestando sus servicios, y en última instancia, RLH podría recomprar las acciones si no estuvieren los Beneficiarios en las fechas de devengo.

Las 40,662,089 acciones materia del plan de compensación, depositadas en los fideicomisos, serán liberadas a favor de los Beneficiarios en las fechas y proporciones que se señalan a continuación:

- a. El 31 de diciembre de 2018 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas.
- b. El 31 de diciembre de 2019 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas.
- c. El 31 de diciembre de 2020 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas, y
- d. El 31 de diciembre de 2021 se liberará el 30% restante del total de las acciones recibidas.

Los Beneficiarios del plan de compensación tienen derecho a recibir dividendos sobre el 100% de sus acciones y, en el caso de las acciones aportadas a los fideicomisos, los dividendos recibidos serán cobrados por el Fiduciario, quien los liquidará inmediatamente a los fideicomisarios en proporción a las acciones aportadas. Los fideicomisos se encuentran consolidados con las acciones pendientes de liberar.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

Los derechos de cobro serán abonados a los Beneficiarios en las siguientes fechas y proporciones:

- El 31 de diciembre de 2018, se abonará el 50% de los derechos de cobro, de los cuales el 40% deberá pagarse, aún en el caso en que los Beneficiarios dejen de prestar servicios a, o trabajar para R.T.H., mientras que el 10% restante será pagado solo en caso de que los Beneficiarios continúen prestando servicios a, o trabajando para R.T.H. en la mencionada fecha de pago,
- El 31 de diciembre de 2019, se abonará el 10% de los derechos de cobro,
- El 31 de diciembre de 2020, se abonará el 10% de los derechos de cobro,
- El 31 de diciembre de 2021, se abonará el 30% restante de los derechos de cobro.

A continuación, se muestra una conciliación de los importes correspondientes al plan de compensación:

|                                               | <u>Acciones</u>   | <u>Efectivo</u>   | <u>Total</u>       |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Plan de compensación                          | \$ 1,240,194      | \$ 401,120 *      | \$ 1,641,314       |
| Impuestos retenidos                           | <u>76,862</u>     | <u>          </u> | <u>76,862</u>      |
| Total plan de compensación                    | 1,317,056         | 401,120           | 1,718,176          |
| Aplicado a resultados en 2018 **              | <u>(829,916)</u>  | <u>(293,059)</u>  | <u>(1,122,975)</u> |
| Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2018 | 487,140           | 108,061           | 595,201            |
| Efecto de revaluación                         |                   | 9,054             | 9,054              |
| Aplicado a resultados en 2019 ***             | <u>(487,140)</u>  | <u>(115,305)</u>  | <u>(602,445)</u>   |
| Cancelación por retiro anticipado ****        | <u>          </u> | <u>(1,810)</u>    | <u>(1,810)</u>     |
| Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2019 | <u>\$ -</u>       | <u>\$ -</u>       | <u>\$ -</u>        |

\* Incluye \$133,376 del pago derivado del efecto impositivo y los derechos de cobro por \$267,753.

\*\* Incluye el 10% adicional liberado al 31 de diciembre de 2018, así como la parte proporcional del plan por los tramos que serán liberados al 31 de diciembre de 2019, de 2020 y de 2021.

\*\*\* Incluye la parte proporcional del plan por los tramos que serán liberados al 31 de diciembre de 2020 y de 2021 por la cantidad de \$330,357.

\*\*\*\* Corresponde a la cancelación de la parte proporcional de la deuda correspondiente a la salida anticipada de un empleado.

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

|                                                  | <u>Acciones</u>     | <u>Importe</u>   |
|--------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| Acciones emitidas del nuevo plan de compensación | 67,770,149          | \$ 1,317,056     |
| Aplicación inicial del 40%                       | <u>(27,108,060)</u> | <u>(526,822)</u> |
| Acciones depositadas en fideicomisos             | 40,662,089          | 790,234          |
| Acciones liberadas en 2018 y en 2019             | <u>(40,662,089)</u> | <u>(790,234)</u> |
| Acciones por liberar al 31 de diciembre de 2019  | <u>          </u>   | <u>\$ -</u>      |

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

Como se menciona en la Nota 1, el 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas se aprobó la modificación del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los Beneficiarios del plan. En consecuencia, el plan se encuentra totalmente devengado y todas las acciones que RLH tenía depositadas en fideicomisos se encuentran liberadas al 31 de diciembre de 2019.

### **Nota 20 - Capital contable:**

Con fecha 25 de julio de 2019, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó lo siguiente:

- i. Se resuelve cancelar 33,404,817 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, que no fueron suscritas y exhibidas derivado del aumento de capital social del 2 de marzo de 2018, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de \$300,643.
- ii. Se aprueba incrementar la parte fija del capital social en \$236,842, que está representado por 26,315,789 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de 89 pesos por acción, más una prima en suscripción de acciones de \$263,158.

El capital social suscrito y pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a \$67,499 y la prima pagada a \$74,998 para un total de \$142,497.

Con fecha 2 de marzo de 2018 los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se llevaron a cabo los siguientes acuerdos:

- i. Se ratifica: i) la adquisición de los terrenos ubicados en el Desarrollo Mandarin que en su conjunto se denomina "Terreno Mandarin" a un precio de Dls.53,178 equivalentes a \$982,722 considerando un tipo de cambio de \$18.4797 pesos por dólar, para ello se reconoce una cuenta por pagar a Artur por \$934,661 y el reconocimiento de un adeudo a terceros por la adquisición de dichos terrenos por \$48,061 y ii) el pago a Artur de ciertas inversiones realizadas en el Desarrollo Mandarin.
- ii. Aprobación del plan de compensación (véase Nota 19), el cual menciona que ciertos funcionarios clave de RLH y tres compañías asesoras de servicios podrán suscribir acciones a un valor de suscripción de \$9 pesos por acción, dando una cantidad de \$609,931, más una prima en suscripción de acciones de \$630,263. El total de las acciones suscritas fue de 67,770,149 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas del capital social de la sociedad.
- iii. Se aprueba llevar a cabo la cancelación del capital suscrito no exhibido derivado del aumento de capital celebrado el 21 de abril de 2017; por consiguiente, se cancelan 49,210,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de \$442,890.
- iv. Se aprueba incrementar el capital social en su parte variable mediante la emisión de hasta 365,401,893 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de \$9 pesos por acción, dando una cantidad de \$3,288,617 más una prima en suscripción de acciones de \$3,398,238. Dicha aportación de capital y prima será aportada como sigue:

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

- a. Actor aportará la cantidad total de \$934,661, de los cuales \$459,669 se destinarán a capital social en su parte fija, representado por 51,074,367 acciones y \$474,992 se destinarán a la prima en suscripción de acciones. Lo anterior, en el entendido que dicha aportación se pagará mediante la capitalización de la cuenta por cobrar generada por la venta del Terreno Mandarin por un importe de \$982,722, neto del adeudo por la adquisición de dichos terrenos por \$48,061.
- b. Los Beneficiarios del plan de compensación aportarán la cantidad de \$1,240,194 de los cuales:  
i) \$609,931 será el monto que se aplicará como aumento de capital social, representado por 67,770,149 acciones y ii) \$630,263 se destinarán a la prima en suscripción de acciones. Lo anterior, en el entendido que dicha aportación se pagará mediante la capitalización de las cuentas por pagar generadas por el plan de compensación.
- c. Hasta \$4,512,000 que aportarán los demás accionistas de RLH, de los cuales: i) \$2,219,017 se destinarán a capital social, en su parte fija, representado por 246,537,377 acciones y \$2,292,983 se destinarán a la prima en suscripción de acciones.

El capital social suscrito y efectivamente pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a \$2,987,974 y la prima efectivamente pagada de \$3,087,573 para un total de \$6,075,547, de los cuales se recibieron \$3,900,691 en efectivo y \$2,174,856 fue pagado mediante la capitalización de pasivos.

Después de los movimientos anteriores, el capital social suscrito y exhibido de RLH al 31 de diciembre de 2019 se integra por 892,309,446 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de \$8,030,785, como sigue:

| <u>Número de acciones</u> | <u>Descripción</u>                      | <u>Importe</u>     |
|---------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| 911,125,359               | Capital social fijo sin derecho a retro | \$8,200,128        |
| <u>(18,815,913)</u>       | Capital social suscrito no exhibido     | <u>(169,343)</u>   |
| <u>892,309,446</u>        | Capital social suscrito y exhibido      | <u>\$8,030,785</u> |

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

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Al 1 de enero de 2018                          | 552,812,494         |
| Acciones emitidas por aumento de capital       | <u>365,401,893</u>  |
| Al 31 de diciembre de 2018                     | 918,214,387         |
| Acciones emitidas por aumento de capital       | 26,315,789          |
| Cancelación de acciones suscritas no exhibidas | <u>(33,404,817)</u> |
| Al 31 de diciembre de 2019                     | <u>911,125,359</u>  |

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

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUPIN). Los dividendos que excedan de la CUPIN y de la CUPINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de RLH y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

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

Durante 2019 y 2018 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por \$493,725 y \$34,802, respectivamente, así como una disminución de capital social por \$32,170 en 2019.

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

|                                                     | Plan de<br>compensación | Efecto de<br>conversión de<br>operaciones<br>extranjeras | Otros       | Total       |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Saldo al 1 de enero de 2018                         | \$ -                    | \$334,915                                                | \$ 15,445   | \$ 350,360  |
| Plan de compensación                                | (1,317,056)             |                                                          |             | (1,317,056) |
| Aplicación a resultados del plan de compensación    | 829,916                 |                                                          |             | 829,916     |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras     |                         | 329,251                                                  |             | 329,251     |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos |                         |                                                          | 3,441       | 3,441       |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018                    | (487,140)               | 664,166                                                  | 18,886      | 195,912     |
| Aplicación a resultados del plan de compensación    | 487,140                 |                                                          |             | 487,140     |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras     |                         | (473,514)                                                |             | (473,514)   |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos |                         |                                                          | (162,716)   | (162,716)   |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019                    | \$ -                    | \$190,652                                                | (\$143,830) | \$ 46,822   |

#### **Nota 21 - Gastos corporativos:**

Los gastos corporativos se integran como sigue:

|                                                             | Año que terminó el<br>31 de diciembre de |              |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|
|                                                             | 2019                                     | 2018         |
| Costo del plan de compensación (Nota 19)                    | \$ 602,445                               | \$ 1,122,975 |
| Gastos corporativos                                         | 230,380                                  | 196,892      |
| Gastos de adquisición de negocios *                         | 15,779                                   | 68,319       |
| Gastos de emisión de acciones no capitalizables             | 8,916                                    | 28,686       |
| Otros gastos relacionados con el nuevo plan de compensación |                                          | 25,793       |
| Gastos de refinanciación                                    | 14,939                                   | 4,365        |
| Total                                                       | \$ 872,459                               | \$ 1,447,030 |

- \* Este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición de la participación no controladora y otros activos relacionados con el Entorno Mayakoba, del Hotel Villa Magna y L6 en 2018. Véase Nota 1.



**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias****Notas sobre los Estados Financieros Consolidados****31 de diciembre de 2019 y de 2018****Nota 22 – Otros ingresos (gastos):**

Los otros ingresos (gastos) se integran como sigue:

|                                                                      | Año que terminó el<br>31 de diciembre de |                   |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|
|                                                                      | 2019                                     | 2018              |
| Resultado por compras ventajosas en combinación de negocios (Nota 1) | \$ -                                     | \$ 331,705        |
| Otros ingresos                                                       | <u>15,666</u>                            | <u>20,527</u>     |
|                                                                      | <u>\$ 15,666</u>                         | <u>\$ 352,232</u> |

**Nota 23 – Conciliación de la deuda:**

|                                                               | 31 de diciembre de  |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                               | 2019                | 2018                |
| Deuda al 1 de enero                                           | \$ 6,962,358        | \$ 4,323,596        |
| Obtención de préstamos bancarios                              | 515,915             | 1,837,662           |
| Préstamos provenientes de combinación de negocios             |                     | 1,833,733           |
| Pagos de préstamos                                            | (320,154)           | (988,852)           |
| Amortización de costos de apertura                            | (22,579)            | (101,933)           |
| Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada | <u>(355,014)</u>    | <u>58,152</u>       |
| Deuda al 31 de diciembre                                      | <u>\$ 6,780,526</u> | <u>\$ 6,962,358</u> |

**Nota 24 - Impuestos a la utilidad:**

Al 31 de diciembre de 2019 RLH y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$1,369,633 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por \$998,007 y obtuvieron pérdidas fiscales por \$3,197 (pérdidas fiscales de \$1,787,101 y utilidades fiscales de \$797,022 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por \$487,151 en 2018). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

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

|              | Año que terminó el<br>31 de diciembre de |                   |
|--------------|------------------------------------------|-------------------|
|              | 2019                                     | 2018              |
| ISR causado  | \$ 145,014                               | \$ 68,177         |
| ISR difiendo | <u>(60,801)</u>                          | <u>99,811</u>     |
| Total        | <u>\$ 84,213</u>                         | <u>\$ 167,988</u> |

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

|                                                             | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                      |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|
|                                                             | <b>2019</b>                                      | <b>2018</b>          |
| Al 1 de enero                                               | (\$1,493,400)                                    | (\$ 962,157)         |
| Crédito (cargo) al estado consolidado de resultados         | 60,801                                           | (99,811)             |
| Otras reservas de capital *                                 | 115,685                                          |                      |
| Impuesto diferido de las combinaciones de negocios (Nota 1) |                                                  | (431,432)            |
| Al 31 de diciembre                                          | <b>(\$ 1,316,914)</b>                            | <b>(\$1,493,400)</b> |

\* Incluye un impuesto diferido de coberturas de flujos de efectivo por \$76,057.

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

|                                    | <b>31 de diciembre de</b> |                      |
|------------------------------------|---------------------------|----------------------|
|                                    | <b>2019</b>               | <b>2018</b>          |
| Impuestos diferidos activos        | \$ 246,302                | \$ 212,708           |
| Impuestos diferidos pasivos        | <u>(1,563,216)</u>        | <u>(1,706,108)</u>   |
| Impuestos diferidos pasivos - Neto | <b>(\$ 1,316,914)</b>     | <b>(\$1,493,400)</b> |

La tasa corporativa de impuesto sobre la renta es una combinación de la tasa en México del 30% y de la tasa impositiva de España de 25%.

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

|                                                     | <b>Al 31 de<br/>diciembre de<br/>2018</b> | <b>Movimiento<br/>del año</b> | <b>Al 31 de<br/>diciembre de<br/>2019</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|
| Provisiones de gastos                               | \$ 80,712                                 | \$ 21,486                     | \$ 102,198                                |
| Pérdidas fiscales por amortizar                     | 911,178                                   | (220,527)                     | 690,651                                   |
| Anticipos de clientes                               | 140,650                                   | 32,578                        | 173,228                                   |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 1,877                                     | 1,380                         | 3,357                                     |
| Instrumentos financieros derivados                  |                                           | 65,312                        | 65,312                                    |
| Reserva para deterioro de cuentas por cobrar        | <u>105</u>                                |                               | <u>105</u>                                |
| Impuestos diferidos activos                         | <u>1,134,622</u>                          | <u>(99,771)</u>               | <u>1,034,851</u>                          |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                      | (2,528,824)                               | 295,006                       | (2,233,818)                               |
| Inventario inmobiliario                             | (76,163)                                  | (22,691)                      | (98,854)                                  |
| Pagos anticipados                                   | <u>(22,935)</u>                           | <u>3,943</u>                  | <u>(18,992)</u>                           |
| Impuestos diferidos pasivos                         | <u>(2,628,022)</u>                        | <u>276,257</u>                | <u>(2,351,765)</u>                        |
| Impuestos diferidos pasivos - Neto                  | <b>(\$1,493,400)</b>                      | <b>\$ 175,486</b>             | <b>(\$1,316,914)</b>                      |

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

|                                                     | Al 31 de<br>diciembre de<br>2017 | Combinación<br>de negocios | Movimiento<br>del año | Al 31 de<br>diciembre de<br>2018 |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Provisiones de gastos                               | \$ 74,652                        | \$ -                       | \$ 6,080              | \$ 80,712                        |
| Pérdidas fiscales por amortizar                     | 691,378                          | 380,075                    | (160,275)             | 911,178                          |
| Anticipos de clientes                               | 95,782                           | 45,088                     | (220)                 | 140,650                          |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 1,011                            |                            | 988                   | 1,977                            |
| Reserva para deterioro de cuentas por cobrar        | 176                              |                            | (71)                  | 105                              |
| <b>Impuestos diferidos activos</b>                  | <b>862,999</b>                   | <b>425,163</b>             | <b>(153,540)</b>      | <b>1,134,622</b>                 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                      | (1,803,812)                      | (781,572)                  | 56,560                | (2,528,824)                      |
| Inventario inmobiliario                             |                                  | (78,163)                   |                       | (78,163)                         |
| Pagos anticipados                                   | (21,244)                         | 1,140                      | (2,831)               | (22,935)                         |
| <b>Impuestos diferidos pasivos</b>                  | <b>(1,825,156)</b>               | <b>(868,595)</b>           | <b>53,729</b>         | <b>(2,638,022)</b>               |
| <b>Impuestos diferidos pasivos - Neto</b>           | <b>(\$ 962,157)</b>              | <b>(\$ 431,432)</b>        | <b>(\$ 99,811)</b>    | <b>(\$ 1,493,400)</b>            |

Al 31 de diciembre de 2019, RLH y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales por un total de \$5,426,695, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

| Año de la<br><u>pérdida</u> | Importe<br><u>actualizado</u> | Año de<br><u>caducidad</u> |
|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 2010                        | \$ 107,812                    | 2020                       |
| 2011                        | 638,778                       | 2021                       |
| 2012                        | 33,208                        | 2022                       |
| 2013                        | 735,013                       | 2023                       |
| 2014                        | 49,714                        | 2024                       |
| 2015                        | 167,171                       | 2025                       |
| 2016                        | 613,347                       | 2026                       |
| 2017                        | 457,898                       | 2027                       |
| 2018                        | 1,810,142                     | 2028                       |
| 2019                        | 3,164                         | 2029                       |
|                             | <u>810,352</u> <sup>*</sup>   |                            |
|                             | <b>\$5,426,695</b>            |                            |

- \* Estas pérdidas corresponden al Hotel Villa Magna, mismas que con base en la legislación española no tienen caducidad. El plan de negocios para la recuperación de dichas pérdidas es de diez años a partir de 2018.

RLH no consideró en su cálculo de impuestos diferidos un importe de \$2,989,466 al 31 de diciembre de 2019 de pérdidas fiscales, debido a que no se tiene la certeza de que se generarán utilidades fiscales futuras suficientes para amortizar la totalidad de las pérdidas fiscales.

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

**Nota 25 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):**

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

En 2019 RLH a través de sus subsidiarias determinó una PTU de \$10,769 y (\$6,758 en 2018), la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación. La base gravable de PTU difiere del resultado contable, debido principalmente a las diferencias en el tiempo en que algunas partidas se acumulan o deducen para efectos contables y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

**Nota 26 - Contingencias:**

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y de 2018, RLH y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales ha reconocido una provisión de \$10,722, la cual se encuentra registrada en el rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados.

**Nota 27 - Utilidad (pérdida) por acción:**

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

La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Entidad no tiene acciones comunes potencialmente dilutivas.

A continuación, se muestra la determinación de la pérdida por acción básica y diluida:

|                                                                    | Año que terminó el<br>31 de diciembre de |                     |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|
|                                                                    | 2019                                     | 2018                |
| <b><u>Pérdida por acción básica:</u></b>                           |                                          |                     |
| Pérdida neta del año atribuible a la participación no controladora | <u>(\$ 544,875)</u>                      | <u>(\$ 723,751)</u> |
| Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación          | <u>855,008,148</u>                       | <u>799,873,604</u>  |
| Pérdida por acción básica                                          | <u>(\$ 0.64)</u>                         | <u>(\$ 0.90)</u>    |
| <b><u>Pérdida por acción diluida:</u></b>                          |                                          |                     |
| Pérdida neta del año atribuible a la participación no controladora | <u>(\$ 544,875)</u>                      | <u>(\$ 723,751)</u> |
| Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación          | <u>887,036,502</u>                       | <u>828,095,694</u>  |
| Pérdida por acción diluida                                         | <u>(\$ 0.61)</u>                         | <u>(\$ 0.87)</u>    |

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019 y de 2018**

---

#### **Nota 28 - Evento posterior:**

El 31 de enero de 2020, RLH firmó un contrato de gestión con Rosewood Hotels and Resorts, B.V. (el Operador) para operar el Hotel Villa Magna ubicado en Madrid, España. El hotel será operado bajo la marca Rosewood Villa Magna, una vez finalizada la renovación del hotel que se llevará a cabo antes del 1 de octubre de 2021. Dicha renovación se realizará sin cerrar el hotel y ascenderá a un importe mínimo de €15,000 euros, de los cuales el Operador aportará €7,500 euros.

#### **Nota 29 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión 24 de febrero de 2020, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

• • • • •

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 los Estados Financieros Anuales correspondientes al ejercicio social 2019, 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 estos Estados Financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



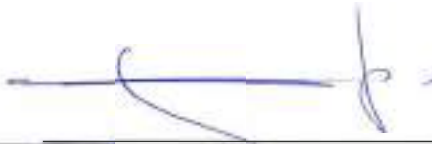
---

Francisco Borja Escalada Jiménez  
Director General de la Sociedad



---

Juan Sebastián Novoa López  
Director Financiero de la Sociedad



---

Jessica García Abenchuchán  
Director Jurídico de la Sociedad

Los suscritos, en representación de la emisora RLH Properties, S.A.B. de C.V., manifestamos bajo protesta de decir verdad:

- I. Que han revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
- VII. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.



Nombre: Francisco Borja Escalada Jiménez  
Cargo: Director General de la Emisora



Nombre: Juan Sebastián Novoa López  
Cargo: Director Financiero de la Emisora



Nombre: Jessica García Abenchuchán  
Cargo: Directora Jurídica de la Emisora

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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017



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

## **Índice**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

| <u>Contenido</u>                                            | <u>Página</u> |
|-------------------------------------------------------------|---------------|
| Informe de los Auditores Independientes.....                | 1 a 8         |
| Estados financieros consolidados:                           |               |
| Estados consolidados de situación financiera .....          | 9             |
| Estados consolidados de resultados integrales.....          | 10            |
| Estados consolidados de cambios en el capital contable..... | 11            |
| Estados consolidados de flujos de efectivo .....            | 12            |
| Notas sobre los estados financieros consolidados .....      | 13 a 61       |



## **Informe de los Auditores Independientes**

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

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2018, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a las auditorías de estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

### **Cuestiones clave de la auditoría**

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

| Cuestión clave de la auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Como nuestra auditoría abordó la cuestión                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Reconocimiento del nuevo plan de compensación con pagos basados en acciones</b></p> <p>Como se describe en la Nota 19 sobre los estados financieros consolidados, en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 2 de marzo de 2018, se aprobó un nuevo plan de compensación a través de pagos basados en acciones, cuyos beneficiarios son ciertos funcionarios clave de la Entidad y tres compañías asesoras de servicios.</p> <p>Nos hemos enfocado en este rubro en la auditoría, debido a la importancia del monto total del nuevo plan de compensación por \$1,718 millones y su correspondiente cargo a los resultados del ejercicio por \$1,123 millones y a la complejidad del análisis técnico que llevó a cabo la Administración para determinar su tratamiento contable.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en la determinación del gasto devengado en los resultados del ejercicio y en los siguientes aspectos significativos que la Administración de la Entidad utilizó para definir el tratamiento contable del nuevo plan de compensación a través de pagos basados en acciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Naturaleza y condiciones de otorgamiento, adjudicación y ejercicio de los beneficios del plan de compensación, en función a la permanencia de los participantes en la Entidad.</li> <li>Definición de si los beneficios se liquidan en acciones o en efectivo, así como el valor del componente separado de capital o de pasivo.</li> </ol> | <p>Como parte de nuestra auditoría evaluamos el análisis técnico que llevó a cabo la Administración para la determinación del tratamiento contable del nuevo plan de compensación a través de pagos basados en acciones, para lo cual involucramos a nuestros expertos para evaluar las premisas y criterios utilizados por la Administración, efectuando los siguientes procedimientos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Evaluamos el criterio aplicado por la Administración en la determinación de las condiciones de otorgamiento, adjudicación y ejercicio conforme a las condiciones de permanencia en la Entidad, establecidas en los planes de compensación con pagos basados en acciones.</li> <li>Conforme a las condiciones de otorgamiento, evaluamos si los beneficios otorgados corresponden a pagos con instrumentos de capital o en efectivo y, en consecuencia, si dan lugar al reconocimiento de un componente separado de capital o de pasivo.</li> <li>Llevamos a cabo el recálculo del gasto devengado en el ejercicio, de conformidad con los contratos del nuevo plan de compensación a través de pagos basados en acciones, considerando la condición de permanencia de los funcionarios elegibles y la continuación del servicio de las empresas asesoras de servicios.</li> </ol> |



| Cuestión clave de la auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Como nuestra auditoría abordó la cuestión                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Compra de la participación no controladora y de otros activos relacionados con el Entorno Mayakoba</b></p> <p>Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros consolidados, el 24 de abril de 2018, la Entidad adquirió la totalidad de la participación no controladora de OHL en los hoteles Rosewood, Fairmont, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf El Camaleón (Entorno Mayakoba) que no habían sido incluidos en la compra inicial de abril de 2017, así como otros activos relacionados.</p> <p>Los acuerdos de compra de la participación no controladora y de los otros activos relacionados con el Entorno Mayakoba son transacciones vinculadas y, por lo tanto, se consideran como una sola negociación. Consecuentemente, son reconocidos al costo y distribuidos con base en los valores razonables relativos para cada uno de sus componentes.</p> <p>Nos enfocamos en esta adquisición, debido principalmente a la importancia de la asignación del precio de la contraprestación y a los juicios significativos aplicados por la Administración.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los rubros más relevantes identificados: participación no controladora por \$826 millones y otros activos relacionados por \$391 millones.</p> <p>Los supuestos más relevantes en estos rubros fueron las metodologías utilizadas y los flujos de efectivo proyectados.</p> | <p>Involucramos a nuestros expertos en valuación para evaluar las premisas y criterios utilizados por la Administración, y efectuamos los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Analizamos el modelo aplicado en la determinación del valor razonable de la participación no controladora.</li> <li>- Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor razonable de los inmuebles con modelos utilizados y reconocidos para valorar activos de características similares en la industria.</li> <li>- Comparamos las cifras presupuestadas para el ejercicio actual con los resultados reales para identificar si un supuesto en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista.</li> <li>- Evaluamos las proyecciones financieras de la Administración, comparándolas con el desempeño y tendencias históricas de los negocios de la Entidad.</li> <li>- Comparamos los supuestos más relevantes con fuentes independientes de mercado que contienen los comúnmente usados y aceptados para activos de estas características.</li> </ul> |

| Cuestión clave de la auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Como nuestra auditoría abordó la cuestión                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Adquisición del Hotel Villa Magna</b></p> <p>Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros consolidados, el 13 de diciembre de 2018, la Entidad adquirió el 100% de las acciones representativas del Hotel Villa Magna.</p> <p>Nos enfocamos en esta adquisición en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del valor razonable de los activos adquiridos y de los pasivos asumidos y porque la determinación de los valores razonables requiere de la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los activos adquiridos más relevantes identificados, en específico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Inmuebles, mobiliario y equipo del hotel adquirido por \$4,231 millones.</li> <li>ii. Activos intangibles por \$247 millones.</li> </ul> <p>Los supuestos más relevantes en estos rubros fueron las metodologías utilizadas y los flujos de efectivo proyectados.</p> | <p>Involucramos a nuestros expertos en valuación para evaluar las premisas y criterios utilizados por la Administración, y efectuamos los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor razonable de los inmuebles y de los activos intangibles con modelos utilizados y reconocidos para valorar activos de características similares en la industria.</li> <li>– Comparamos las cifras presupuestadas para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2018, preparadas por la Administración de la entidad adquirida, con los resultados reales para identificar si un supuesto en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista.</li> <li>– Evaluamos las proyecciones financieras elaboradas por la Administración, comparándolas con el desempeño y tendencias históricas de los negocios de la Entidad.</li> <li>– Comparamos los supuestos más relevantes con fuentes independientes de mercado que contienen los comúnmente usados y aceptados para activos de estas características.</li> </ul> |
| <p><b>Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar</b></p> <p>Como se describe en la Nota 25 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad reconoció un impuesto a la utilidad diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Evaluamos las proyecciones financieras y fiscales mediante los siguientes procedimientos:</p> <p>Comparamos los resultados financieros y fiscales proyectados el ejercicio anterior con los</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Cuestión clave de la auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Como nuestra auditoría abordó la cuestión                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a la importancia del saldo del impuesto a la utilidad diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2018 por \$911 millones y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar sus proyecciones financieras y fiscales.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en la revisión de los siguientes supuestos significativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Tasas de crecimiento de ingresos.</li> <li>ii. Márgenes de rentabilidad.</li> <li>iii. Tipos de cambio utilizados.</li> </ul> | <p>resultados reales del ejercicio 2018, para identificar si algún supuesto incluido en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista.</p> <p>Adicionalmente, evaluamos los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones, como sigue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Tasas de crecimiento de ingresos, comparándolas con el crecimiento esperado de la industria hotelera.</li> <li>b. Márgenes de rentabilidad, comparándolos con el comportamiento histórico de los márgenes de rentabilidad obtenidos en los últimos tres años.</li> <li>c. Tipos de cambio estimados con la tendencia histórica.</li> <li>d. Que los ingresos acumulables y gastos deducibles, incluidos en las proyecciones fiscales, fueran consistentes con las disposiciones fiscales vigentes.</li> <li>e. Que las pérdidas fiscales estuvieran vigentes para su amortización, de acuerdo con las disposiciones fiscales.</li> </ul> |

#### Información adicional

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

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.



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

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNVB y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad y en dicho informe.

#### **Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados**

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

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

Los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Entidad.

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

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

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra

opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

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

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

También, proporcionamos a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.





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

PricewaterhouseCoopers, S. C.

C.P.C. Javier García Padilla  
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 26 de febrero de 2019

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

## Estados Consolidados de Situación Financiera

Miles de pesos mexicanos

| 31 de diciembre de                                             |      |               |               |
|----------------------------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Activo                                                         | Nota | 2018          | 2017          |
| <b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>                                      |      |               |               |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                            | 6    | \$ 3,303,781  | \$ 3,629,998  |
| Cilentes y documentos por cobrar                               | 7    | 857,310       | 561,897       |
| Partes relacionadas                                            | 18   | 34,317        | 60,437        |
| Inventarios                                                    | 8    | 73,182        | 52,317        |
| Inventarios inmobiliarios                                      | 10   | 1,170,237     |               |
| Pagos anticipados                                              |      | 167,122       | 63,724        |
| Suma el activo circulante                                      |      | 5,605,949     | 4,368,373     |
| <b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>                                   |      |               |               |
| Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto                          | 9    | 16,754,877    | 11,950,017    |
| Inventarios inmobiliarios                                      | 10   | 769,059       |               |
| Activos intangibles                                            | 11   | 800,510       | 592,413       |
| Crédito mercantil                                              | 11   | 1,050,431     | 154,576       |
| Partes relacionadas                                            | 18   | 253,065       |               |
| Impuestos diferidos                                            | 25   | 212,708       | 144,748       |
| Instrumentos financieros derivados                             | 16   | 45,962        | 33,155        |
| Suma el activo no circulante                                   |      | 19,886,612    | 12,874,909    |
| Total activo                                                   |      | \$ 25,492,561 | \$ 17,243,282 |
| <b>Pasivo y Capital Contable</b>                               |      |               |               |
| <b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>                                   |      |               |               |
| Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo | 14   | \$ 358,082    | \$ 350,049    |
| Proveedores                                                    |      | 284,569       | 177,694       |
| Anticipos de clientes                                          | 15   | 950,809       | 594,585       |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados                          | 13   | 691,013       | 575,708       |
| Partes relacionadas                                            | 18   | 221,054       | 185,362       |
| Impuesto sobre la renta por pagar                              |      | 58,701        | 18,677        |
| Suma el pasivo a corto plazo                                   |      | 2,544,228     | 1,902,075     |
| <b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>                                   |      |               |               |
| Préstamos bancarios a largo plazo                              | 14   | 6,604,276     | 3,973,547     |
| Pasivo por opción de compra de participación no controladora   | 1    |               | 1,048,153     |
| Impuestos diferidos                                            | 25   | 1,706,108     | 1,106,905     |
| Instrumentos financieros derivados                             | 16   | 24,741        | 22,901        |
| Beneficios a los empleados                                     | 17   | 24,313        | 5,627         |
| Suma el pasivo a largo plazo                                   |      | 8,359,438     | 6,157,133     |
| Suma el pasivo                                                 |      | 10,903,666    | 8,059,208     |
| <b>CAPITAL CONTABLE:</b>                                       |      |               |               |
| Capital social                                                 | 20   | 7,963,286     | 4,975,312     |
| Prima en suscripción de acciones                               | 20   | 6,463,623     | 3,376,050     |
| Otras cuentas de capital                                       | 20   | (142,941)     | (142,941)     |
| Otras reservas de capital                                      | 20   | 195,812       | 350,360       |
| Déficit                                                        | 20   | (635,247)     | (141,860)     |
| Participación controladora                                     |      | 13,844,633    | 8,416,921     |
| Participación no controladora                                  | 20   | 744,262       | 767,153       |
| Suma el capital contable                                       |      | 14,580,895    | 9,184,074     |
| Total pasivo y capital contable                                |      | \$ 25,492,561 | \$ 17,243,282 |

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

  
Sr. Francisco Borja Escalada  
Director General

  
L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## Estados Consolidados de Resultados Integrales

Miles de pesos mexicanos

|                                                                   |        | Año que terminó el<br>31 de diciembre de |                    |
|-------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|--------------------|
|                                                                   | Nota   | 2018                                     | 2017               |
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias                  |        | \$ 2,073,801                             | \$ 1,186,708       |
| Ingresos por alimentos y bebidas                                  |        | 1,148,062                                | 682,134            |
| Ingresos por servicios de campo de golf                           |        | 248,874                                  | 196,049            |
| Ingresos por servicios de spa y gimnasio                          |        | 111,902                                  | 65,715             |
| Otros ingresos hoteleros                                          |        | 217,244                                  | 178,001            |
|                                                                   |        | <u>3,797,883</u>                         | <u>2,308,607</u>   |
| Costos y gastos de habitaciones y residencias                     |        | (542,308)                                | (318,746)          |
| Costos y gastos de alimentos y bebidas                            |        | (639,667)                                | (411,408)          |
| Costos y gastos por servicios de campo de golf                    |        | (217,743)                                | (158,565)          |
| Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio                   |        | (44,797)                                 | (28,190)           |
| Otros costos hoteleros                                            |        | (76,924)                                 | (86,151)           |
| Gastos administrativos y operativos                               |        | (377,142)                                | (240,775)          |
| Depreciación y amortización                                       | 9 y 11 | (407,092)                                | (312,001)          |
| Gastos informáticos y de telecomunicaciones                       |        | (43,837)                                 | (31,468)           |
| Gastos de venta y mercadotecnia                                   |        | (290,663)                                | (184,247)          |
| Gastos de mantenimiento                                           |        | (153,303)                                | (87,695)           |
| Electricidad, gas y agua                                          |        | (164,705)                                | (102,352)          |
| Honorarios de operación                                           |        | (196,053)                                | (106,281)          |
| Seguros                                                           |        | (85,734)                                 | (49,471)           |
| Predial                                                           |        | (32,838)                                 | (22,343)           |
| Gastos corporativos                                               | 21     | (1,447,030)                              | (180,342)          |
|                                                                   |        | <u>(4,719,836)</u>                       | <u>(2,350,035)</u> |
| Otros ingresos - Neto                                             | 22     | 352,232                                  | 552,054            |
| (Pérdida) utilidad de operación                                   |        | <u>(569,721)</u>                         | <u>510,626</u>     |
| Costos de financiamiento:                                         |        |                                          |                    |
| Intereses y costos financieros                                    | 24     | (311,866)                                | (231,878)          |
| Costo financiero de las acciones preferentes                      | 24     |                                          | (19,888)           |
| Pérdida cambiaria                                                 | 24     | (950,755)                                | (906,847)          |
| Costo financiero                                                  | 24     | (1,262,621)                              | (1,158,613)        |
| Intereses ganados                                                 | 24     | 139,960                                  | 39,114             |
| Utilidad cambiaria                                                | 24     | 1,085,574                                | 601,767            |
|                                                                   |        | <u>(37,087)</u>                          | <u>(517,732)</u>   |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad                          |        | (606,808)                                | (7,106)            |
| Provisión para impuestos a la utilidad                            | 25     | (167,988)                                | 66,241             |
| (Pérdida) utilidad neta del año                                   |        | <u>(774,796)</u>                         | <u>59,135</u>      |
| Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:   |        |                                          |                    |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras                   |        | 330,588                                  | 406,277            |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad |        | 3,441                                    | 87                 |
|                                                                   |        | <u>334,029</u>                           | <u>406,364</u>     |
| (Pérdida) utilidad integral neta del año                          |        | <u>(\$ 440,767)</u>                      | <u>\$ 465,499</u>  |
| (Pérdida) utilidad neta del año atribuible a:                     |        |                                          |                    |
| Participación controladora                                        |        | (\$ 723,751)                             | \$ 88,659          |
| Participación no controladora                                     |        | (51,045)                                 | (29,524)           |
| (Pérdida) utilidad neta del año                                   |        | <u>(\$ 774,796)</u>                      | <u>\$ 59,135</u>   |
| (Pérdida) utilidad integral neta del año atribuible a:            |        |                                          |                    |
| Participación controladora                                        |        | (\$ 391,059)                             | \$ 423,661         |
| Participación no controladora                                     |        | (49,706)                                 | 41,836             |
| (Pérdida) utilidad integral neta del año                          |        | <u>(\$ 440,767)</u>                      | <u>\$ 465,499</u>  |
| (Pérdida) utilidad por acción básica y diluida                    | 28     | <u>(\$ 0.90)</u>                         | <u>\$ 0.17</u>     |

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

  
Sr. Francisco Borja Escalada  
Director General

  
L. C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable

Miles de pesos mexicanos

|                                                                                                               | Capital social | Prima en suscripción de acciones | Otras cuentas de capital | Otras reservas de capital | (Deficit)   | Total participación controladora | Participación no controladora | Total capital contable |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2017                                                                                   | \$3,617,302    | \$2,319,820                      | \$43,184                 | \$-                       | (\$230,519) | \$5,683,419                      | \$-                           | \$5,683,419            |
| Aumento de capital social, neto de gastos incurridos en la Oferta Pública e impuestos a la utilidad (Nota 20) | 1,358,010      | 1,056,230                        | (99,757)                 |                           |             | 2,314,483                        | 1,719,030                     | 2,314,483              |
| Participación no controladora en la adquisición de negocios (Nota 1)                                          |                |                                  |                          |                           |             |                                  | (1,048,153)                   | (1,048,153)            |
| Opción de compra de participación no controladora (Nota 1)                                                    |                |                                  |                          |                           |             |                                  | 66,438                        | 66,438                 |
| Aumento de capital social de la participación no controladora                                                 |                |                                  |                          |                           |             |                                  | (12,000)                      | (12,000)               |
| Disminución de capital social de la participación no controladora                                             |                |                                  |                          | 15,358                    |             | 15,358                           |                               | 15,358                 |
| Instrumentos financieros derivados (Nota 16)                                                                  |                |                                  |                          |                           | 88,659      | 88,659                           | (29,524)                      | 59,135                 |
| Utilidad neta del año                                                                                         |                |                                  |                          | 335,002                   | (141,860)   | 335,002                          | 71,362                        | 406,364                |
| Otros resultados integrales                                                                                   | 4,975,312      | 3,376,050                        | (142,941)                | 350,360                   |             | 8,416,921                        | 767,153                       | 9,184,074              |
| Saldo al 31 de diciembre de 2017                                                                              | 2,987,974      | 3,087,573                        |                          |                           |             | 6,075,547                        | 1,048,153                     | 6,075,547              |
| Aumento de capital social (Nota 20)                                                                           |                |                                  |                          |                           |             |                                  | 34,802                        | 34,802                 |
| Cancelación de pasivo por opción de compra de la participación no controladora (Nota 1)                       |                |                                  |                          |                           |             |                                  | (1,056,138)                   | (825,774)              |
| Aumento de capital social de la participación no controladora                                                 |                |                                  |                          | (1,317,056)               |             | (1,317,056)                      |                               | (1,317,056)            |
| Adquisición de la participación no controladora (Nota 1)                                                      |                |                                  |                          |                           | 230,364     | 230,364                          |                               | 230,364                |
| Nuevo plan de compensación (Nota 19)                                                                          |                |                                  |                          |                           |             |                                  |                               |                        |
| Aplicación a resultados del nuevo plan de compensación (Nota 19)                                              |                |                                  |                          | 829,916                   |             | 829,916                          |                               | 829,916                |
| Pérdida neta del año                                                                                          |                |                                  |                          |                           | (723,751)   | (723,751)                        | (51,045)                      | (774,796)              |
| Otros resultados integrales                                                                                   |                |                                  |                          | 332,692                   |             | 332,692                          | 1,337                         | 334,029                |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018                                                                              | \$7,963,296    | \$6,463,823                      | (\$142,941)              | \$195,912                 | (\$635,247) | \$13,844,633                     | \$744,262                     | \$14,588,895           |

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

  
Sr. Francisco Borja Escalada  
Director General

  
Sr. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas



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

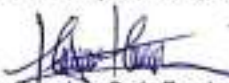
## Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Miles de pesos mexicanos

|                                                                           |        | Año que terminó al<br>31 de diciembre de |                     |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|---------------------|
|                                                                           | Nota   | 2018                                     | 2017                |
| <b>Actividades de operación</b>                                           |        |                                          |                     |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad                                  |        | (\$ 606,808)                             | (\$ 7,106)          |
| Ajustes por:                                                              |        |                                          |                     |
| Depreciación y amortización                                               | 9 y 11 | 407,092                                  | 312,001             |
| Intereses a favor                                                         | 24     | (139,960)                                | (39,114)            |
| Intereses a cargo                                                         | 24     | 311,866                                  | 231,878             |
| Costo financiero de las acciones preferentes                              | 24     |                                          | 19,888              |
| Costo del nuevo plan de compensación                                      | 19     | 1,122,975                                |                     |
| Resultado por compras ventajosas en adquisición de negocios               | 22     | (331,705)                                | (984,581)           |
| Deterioro de crédito mercantil                                            | 22     |                                          | 228,527             |
| Resultado por compra de acciones preferentes                              | 22     |                                          | 233,604             |
| Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada |        | 39,889                                   | 364,454             |
| Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada             | 23     | (68,950)                                 | (25,780)            |
| <b>Subtotal</b>                                                           |        | <b>734,399</b>                           | <b>331,771</b>      |
| Aumento en clientes y documentos por cobrar                               |        | (425,091)                                | (99,893)            |
| Aumento en pagos anticipados                                              |        | (12,302)                                 | (21,803)            |
| Aumento en inventarios                                                    |        | (5,673)                                  | (9,059)             |
| Aumento en inventarios inmobiliarios                                      |        | (152,054)                                |                     |
| Aumento en proveedores                                                    |        | 36,827                                   | 39,491              |
| Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados            |        | 345,216                                  | (253,438)           |
| Aumento en anticipos de clientes                                          |        | 234,859                                  | 587,755             |
| Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas         |        | (251,491)                                | 42,626              |
| Pagos del nuevo plan de compensación                                      |        | (334,358)                                |                     |
| Impuestos a la utilidad pagados                                           |        | (19,528)                                 | (74,495)            |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>               |        | <b>140,804</b>                           | <b>542,954</b>      |
| <b>Actividades de inversión</b>                                           |        |                                          |                     |
| Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo                           | 9      | (1,016,110)                              | (346,675)           |
| Adquisición de negocios, neto de efectivo recibido                        | 1      | (3,071,682)                              | (2,650,733)         |
| Préstamos cobrados a parte relacionada                                    |        |                                          | 40,000              |
| Compra de derechos de cobro                                               | 18     | (253,065)                                |                     |
| Intereses cobrados                                                        |        | 139,960                                  | 39,114              |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>               |        | <b>(4,200,897)</b>                       | <b>(2,918,294)</b>  |
| <b>Actividades de financiamiento</b>                                      |        |                                          |                     |
| Intereses pagados                                                         | 23     | (184,764)                                | (225,494)           |
| Dividendos pagados de las acciones preferentes                            |        |                                          | (35,148)            |
| Aumento de capital social                                                 | 20     | 1,918,372                                | 2,414,240           |
| Prima en suscripción de acciones                                          | 20     | 1,982,319                                |                     |
| Gastos pagados de colocación                                              |        |                                          | (99,757)            |
| Aumento de capital social de la participación no controladora             |        | 34,802                                   | 66,438              |
| Compra de participación no controladora                                   | 1      | (825,774)                                |                     |
| Disminución de capital de la participación no controladora                |        |                                          | (12,000)            |
| Obtención de préstamos bancarios                                          | 23     | 1,837,662                                | 1,283,008           |
| Pago de acciones preferentes                                              |        |                                          | (405,577)           |
| Pago de préstamos bancarios                                               | 23     | (986,852)                                | (1,528,004)         |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>          |        | <b>3,773,765</b>                         | <b>1,456,706</b>    |
| Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo                        |        | (286,328)                                | (918,634)           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año                     |        | 3,629,998                                | 4,913,085           |
| Pérdida cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada     |        | (39,889)                                 | (364,454)           |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>               |        | <b>\$ 3,303,781</b>                      | <b>\$ 3,629,998</b> |

Las transacciones que no generaron flujo de efectivo se describen en las Notas 18, 19 y 20.

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

  
Sr. Francisco Borja Escalada  
Director General

  
L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

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

#### **Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:**

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

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

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

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, 06600 Ciudad de México.

#### **Transacciones importantes**

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.

Con fecha 28 de abril de 2017, la Entidad llevó a cabo una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se obtuvieron recursos por \$2,314,483, neto de los gastos de colocación e impuestos por \$99,757. Los recursos obtenidos en la Oferta Pública fueron o serán destinados como se señala a continuación: i) 45% para liquidar el incremento en la participación accionaria en los hoteles Fairmont y Rosewood Mayakoba del 51% al 80%; ii) 17% para la compra de las acciones preferentes de Vertex en Inalmex; iii) 38% para el desarrollo y construcción de los Hoteles One & Only y Rosewood Mandarina, y iv) para la expansión del Hotel Banyan Tree Mayakoba.

Con fecha 7 de julio de 2017 los accionistas de la Entidad constituyeron una compañía denominada Tenedora RLH, S. A. de C. V., que será tenedora de acciones y de la cual la Entidad es dueña en un 100% con un capital social fijo de \$50.

Con fecha 30 de octubre de 2017, la Entidad, HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC como Fiduciario del Fideicomiso F/302791, Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V. y Área OP Vertex, S. de R. L. de C. V., celebraron un contrato de compraventa de acciones mediante el cual la Entidad adquiere el 100% de las acciones preferentes de Vertex en Inalmex. El monto de la contraprestación ascendió a Dls.20,897 equivalentes a \$405,577, generándose una pérdida en la compra de las acciones de \$233,604 que se aplicó a los resultados del ejercicio. Véase Nota 22.

En esta misma fecha, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se acordó llevar a cabo la fusión de Inalmex como sociedad fusionante con Vertex como sociedad fusionada, mediante la celebración de un convenio de fusión, por lo que a partir de esa fecha Inalmex adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital contable de la sociedad fusionada, dejando esta última de existir como entidad legal.



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

#### **a. Entorno Mayakoba**

Con fecha 2 de diciembre de 2016 la Entidad y Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S. L., subsidiaria de Obrascón Huarte Lain, S. A. (OHL), una sociedad que cotiza en la Bolsa de Valores de Madrid, aceptaron una oferta vinculante no sujeta a financiación ni a due diligence, realizada por la Entidad, relativa a la adquisición indirecta de un porcentaje de participación del 51% y hasta el 80% del capital social de las sociedades propietarias de los hoteles Rosewood, Fairmont, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf El Camaleón, así como la transmisión a RLH de las demás sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba. Los activos están ubicados en la Riviera Maya, Estado de Quintana Roo.

La transacción fue concretada el 24 de abril de 2017 y, por lo tanto, a partir de esta fecha la Entidad asumió el control de las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba, con los siguientes porcentajes de participación:

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| Rosewood Mayakoba         | 80% |
| Fairmont Mayakoba         | 80% |
| Banyan Tree Mayakoba      | 51% |
| Andaz Mayakoba            | 51% |
| Campo de Golf El Camaleón | 51% |

El acuerdo incluyó la opción para la Entidad, después de tres años y medio y hasta el cuarto año, contados a partir de la fecha de cierre de la operación, de adquirir hasta el 100% de las acciones de OHL en las sociedades del Entorno Mayakoba que no fueron adquiridas por RLH en la adquisición inicial del 24 de abril de 2017. Asimismo, OHL tenía la opción de vender estas acciones en cuyo caso RLH tendrá la obligación de adquirirlas. El valor razonable de los activos netos adquiridos, correspondiente a la opción de compra de la participación no controladora, ascendía a \$1,048,153 al 31 de diciembre de 2017.

A continuación, se muestra un resumen de las operaciones antes mencionadas al 31 de diciembre de 2017, correspondiente a las adquisiciones de los Hoteles Rosewood, Fairmont, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf El Camaleón:

|                                                                        | Rosewood<br>Mayakoba | Fairmont<br>Mayakoba | Andaz<br>Mayakoba  | Banyan Tree<br>Mayakoba | Campo de<br>Golf El<br>Camaleón |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Efectivo                                                               | \$ 457,640           | \$ 325,911           | \$ 104,993         | \$ 160,490              | \$ 23,161                       |
| Otros activos                                                          | 193,452              | 95,004               | 119,664            | 95,211                  | 40,714                          |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                                         | 2,456,872            | 3,019,986            | 2,263,727          | 1,423,794               | 89,413                          |
| Contratos y marcas                                                     | 259,493              | 120,218              | 138,447            | 18,450                  | 8,608                           |
| Impuesto diferido pasivo - Neto                                        | (435,255)            | (422,322)            | (143,842)          | 148,645                 | 31,511                          |
| Pasivos a corto plazo                                                  | (381,314)            | (180,908)            | (151,262)          | (239,818)               | (80,502)                        |
| Préstamos bancarios y otros<br>pasivos a largo plazo                   | <u>(409,891)</u>     | <u>(1,316,921)</u>   | <u>(1,049,673)</u> | <u>(428,380)</u>        | <u>(50,716)</u>                 |
| Total valor razonable de activos<br>identificables y adquiridos - Neto | 2,140,997            | 1,640,968            | 1,282,054          | 1,178,592               | 82,189                          |
| Participación no controladora                                          | (381,580)            | (348,748)            | (566,398)          | (271,031)               | (151,273)                       |
| Crédito mercantil (resultado<br>por compras ventajosas)                | <u>(232,973)</u>     | <u>102,760</u>       | <u>(126,140)</u>   | <u>(625,468)</u>        | <u>226,527</u>                  |
| Contraprestación transferida                                           | <u>\$ 1,526,444</u>  | <u>\$ 1,394,980</u>  | <u>\$ 589,516</u>  | <u>\$ 282,093</u>       | <u>\$ 157,443</u>               |

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

El resultado por compras ventajosas en combinación de negocios de los Hoteles Rosewood, Andaz y Banyan Tree Mayakoba, son el resultado de la estrategia de OHL de desarrollo y maduración de proyectos para su posterior venta parcial o total.

La Entidad reconoce la participación no controladora en una entidad adquirida ya sea a su valor razonable o a la participación proporcional de los accionistas no controladores en los activos netos identificables de la entidad adquirida. Esta decisión se toma sobre la base de cada adquisición por separado. Para la participación no controladora de las entidades del Entorno Mayakoba, la Entidad decidió reconocerla a su valor razonable.

Las entidades adquiridas del Entorno Mayakoba aportaron ingresos de \$1,797,128 y una utilidad neta de \$155,016 durante el periodo comprendido del 24 de abril al 31 de diciembre de 2017.

El 19 de enero de 2018, la Entidad celebró un contrato de compraventa con OHL para adquirir, directa o indirectamente: i) la totalidad de las acciones y participaciones de OHL en las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba que no fueron adquiridos por la Entidad en la adquisición inicial del 24 de abril de 2017, y ii) otros activos relacionados con el complejo y los hoteles objeto de la adquisición inicial, que incluyen: a) Pueblito, un centro de actividades comunes del Entorno Mayakoba y b) la Marina Mayakoba (conjuntamente el componente minoritario y activos relacionados). El contrato estaba sujeto a condiciones suspensivas, las cuales fueron cumplidas el 24 de abril de 2018.

En la misma fecha, la Entidad, OHL y Cartera Industrial Mexicana, S. L. (CIM) celebraron un contrato de promesa de compraventa de un terreno de aproximadamente 27 has. con frente de playa (el Terreno Mayakoba), sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas.

El 6 de abril de 2018, la Entidad celebró un contrato de compraventa con OHL para adquirir ciertas residencias y terrenos a través de: i) 50% de las acciones de FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (FHP), ii) los inmuebles denominados Lote 4, Lote 13 y Unidad MK Blue y iii) los derechos de crédito de FHP, del L6 y del Capex de L6.

Al cumplirse las condiciones suspensivas el 24 de abril de 2018, la Entidad y OHL formalizaron los precios y realizaron algunas modificaciones a los contratos de compraventa descritos anteriormente, por lo que en esta fecha quedó sin efectos la opción de compra de la participación no controladora de OHL, en consecuencia, se canceló el pasivo correspondiente que se tenía registrado al 31 de diciembre de 2017 por \$1,048,153 contra la participación no controladora.

Derivado del contrato celebrado al 19 de enero de 2018, se definieron las siguientes transacciones, las cuales para efectos contables se consideraron como una serie de transacciones vinculadas entre sí, y con base en la sustancia del acuerdo calificó como una compra de participación minoritaria y de activos. Cada transacción se reconoció a su costo con base en sus valores razonables relativos. El total de la contraprestación pagada fue de \$1,217,210:

- Adquisición de las acciones del componente minoritario por la cantidad de \$736,012 (Dls.39,019) según contrato y con un valor razonable relativo de \$825,774 y, en caso de cumplirse ciertos supuestos en relación con el flujo de efectivo que genere el campo de golf, la Entidad y OHL acordaron un monto adicional de Dls.10,058, el cual será pagado con los recursos que genere el campo de golf en un plazo de cinco años. A la fecha, el campo de golf no ha generado recursos necesarios para el pago del monto adicional, por lo que no se tiene un pasivo registrado.



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

Derivado de la compra del componente minoritario, se canceló la participación no controladora de OHL por \$1,056,138 contra el importe efectivamente pagado, obteniendo una utilidad de \$230,364 que fue aplicada al déficit, por tratarse de una transacción entre accionistas.

Como resultado de esta transacción la Entidad tiene una participación del: a) 100% en el hotel Rosewood Mayakoba y en el Campo de Golf El Camaleón; b) 89.84% del hotel Fairmont Mayakoba; c) 94.40% del hotel Banyan Tree Mayakoba, y d) 60% del hotel Andaz Mayakoba.

- Adquisición del 50% de las acciones de FHP (negocio conjunto) por un importe de \$2,929 (Dls.155) según contrato y con un valor razonable relativo de \$3,674.
- Compra de El Pueblito por una cantidad de \$37,726 (Dls.2,000) según contrato y con un valor razonable relativo de \$17,447, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.
- Compra de La Marina Mayakoba por un importe de \$11,077 (Dls.587) según contrato y con un valor razonable relativo de \$8,214, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.
- Adquisición de los inmuebles denominados Lote 4 y Lote 13 por \$186,946 (Dls.9,911) según contrato y con un valor razonable relativo de \$119,581, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.
- Cesión de los derechos de cobro de FHP por \$242,520 (Dls.12,857) en favor de RLH, importe que representa su valor razonable.

Para efectos de presentación de estas transacciones en el estado consolidado de flujos de efectivo se consideran los importes asignados a través de la mecánica de sus valores razonables relativos.

La Unidad MK Blue y el Terreno Mayakoba aún no ha sido adquiridos, ya que se encuentran sujetos a ciertas condiciones suspensivas que a la fecha de los estados financieros consolidados no han sido concluidas. El importe acordado por la Entidad y OHL por la adquisición de estos activos es por la cantidad de Dls.1,000 y Dls.1,930, respectivamente.

Con fecha 20 de diciembre de 2018 se llevó a cabo la celebración del Contrato de compraventa entre la Entidad y OHL para la adquisición del 100% de las partes sociales de L6 Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V. (L6), la cual tiene como principal activo un terreno de 44.3 hectáreas que se encuentra ubicado dentro del Entorno Mayakoba en donde se lleva a cabo el desarrollo y construcción de residencias con la marca hotelera Rosewood.

Como consecuencia de esta operación, en esta misma fecha la Entidad celebró un contrato de cesión de derechos de cobro a favor de la Entidad (cuenta por cobrar) con OHL y Huaribe Servicios, S.A. de C.V., derivado de préstamos otorgados a L6 por dichas compañías y los cuales están pendientes de pago por un importe de Dls.10,706 equivalentes a \$215,492. La Entidad considera que el pago de las acciones de L6 y la cesión de derechos de cobro son transacciones vinculadas entre sí y, por lo tanto, una negociación única, consecuentemente, ambos importes representan la contraprestación transferida. El precio pactado de la contraprestación, incluyendo la cesión de derechos de cobro, ascendió a Dls.10,866, equivalente a \$218,288.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

A continuación, se muestra un resumen de la operación antes mencionada, correspondiente a la adquisición de L6:

|                                                                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Efectivo                                                            | \$ 30,137         |
| Otros activos circulantes                                           | 39,868            |
| Inventarios inmobiliarios                                           | 583,156           |
| Impuesto diferido activo - Neto                                     | 115,434           |
| Pasivos a corto plazo                                               | <u>(218,602)</u>  |
| Total valor razonable de activos identificables y adquiridos - Neto | 549,993           |
| Resultado por compras ventajosas                                    | <u>(331,705)</u>  |
| Contraprestación transferida                                        | <u>\$ 218,288</u> |

Si la adquisición de negocios de L6 hubiera ocurrido el 1 de enero de 2018 los ingresos y la pérdida proforma consolidada del año terminado el 31 de diciembre de 2018 habrían sido de \$4,082,592 y \$673,676, respectivamente.

#### **b. Adquisición del Hotel Villa Magna**

Como parte de la estrategia de negocios de la Entidad y con la finalidad de diversificar su portafolio hotelero, el 23 de noviembre de 2018 se firmó el Contrato de compraventa entre D Hospitality, B. V. y Winfecl Invest, S. L. U. (subsidiaria de RLH), estableciendo los términos y condiciones para la compra del 100% de las acciones del Hotel Villa Magna, ubicado en Madrid, España. El contrato de compraventa establecía la necesidad de obtener las dispensas necesarias por parte de los acreedores bancarios relativas a la cláusula de control y liquidación anticipada del préstamo, obteniendo dicha dispensa el 13 de diciembre de 2018.

El precio pactado, neto de los préstamos bancarios del Hotel Villa Magna ascendió a €134,026, equivalente a \$3,090,191. El cierre de la operación fue el 13 de diciembre de 2018.

A continuación, se muestra un resumen de la operación antes mencionada, correspondiente a la adquisición del Hotel Villa Magna:

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Efectivo                                                            | \$ 206,660          |
| Otros activos circulantes                                           | 39,197              |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                                      | 4,231,305           |
| Activos intangibles (marca)                                         | 246,710             |
| Impuesto diferido pasivo - Neto                                     | (546,866)           |
| Pasivos a corto plazo                                               | (246,595)           |
| Préstamos bancarios y otros pasivos a largo plazo                   | <u>(1,763,063)</u>  |
| Total valor razonable de activos identificables y adquiridos - Neto | 2,167,348           |
| Crédito mercantil                                                   | <u>922,843</u>      |
| Contraprestación transferida                                        | <u>\$ 3,090,191</u> |

Si la adquisición de negocios del Hotel Villa Magna hubiera ocurrido el 1 de enero de 2018 los ingresos y la pérdida proforma consolidada del año terminado el 31 de diciembre de 2018 habrían sido de \$4,483,057 y \$726,146, respectivamente.



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

#### **c. Desarrollo Mandarin**

Con la finalidad de aprovechar el valor que potencialmente generará la apertura de los hoteles One & Only Mandarin y Rosewood Mandarin en el Desarrollo Mandarin, con fecha 23 de febrero de 2018, la Entidad celebró varios contratos de compraventa con Nayarasa, S. de R.L de C.V. (Nayarasa), una subsidiaria de Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (Actur), para adquirir diversos terrenos (Terreno Mandarin) a un precio de \$982,722. La adquisición del Terreno Mandarin fue pagada mediante la capitalización de la cuenta por cobrar generada por la operación a favor de Actur por \$934,661, neto de un adeudo por la adquisición de dichos terrenos por \$48,061. Véase Notas 18 y 20.

Durante el último trimestre 2018, la Entidad celebró varios contratos de compraventa con Nayarasa para adquirir diversos terrenos (Terreno Villas Mandarin), como complemento a la compra descrita en el párrafo anterior, por un importe de \$221,054, así como las inversiones realizadas por Nayarasa en el Desarrollo Mandarin por \$55,670.

#### **d. Nuevo plan de compensación**

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de la Entidad, (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de la Entidad a los mejores estándares de la industria, el 2 de marzo de 2018 se aprobó un nuevo plan de compensación. Las principales características del nuevo plan de compensación se describen en la Nota 19. El importe total del nuevo plan de compensación ascendió a \$1,718,176, de los cuales \$1,122,975 se aplicaron a los resultados al 31 de diciembre de 2018 y \$1,317,056 al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

#### **Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables:**

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

##### **Bases de preparación**

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

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

A partir de 2018, los estados financieros consolidados tienen un segmento operativo hotelero y otro de desarrollo y venta de villas y residencias.

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

#### **a. Conversión de monedas extranjeras**

##### **Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de los Hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz Mayakoba, L6 y el Campo de Golf El Camaleón es el dólar estadounidense, de Winfeel Invests, S. L. y Hotel Villa Magna, S.L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda funcional y de reporte del Grupo.

##### **Transacciones y saldos en moneda extranjera**

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

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

##### **Entidades del Grupo**

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

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

Cuando la moneda funcional de una operación extranjera es diferente a la moneda de registro, previo a la aplicación del párrafo anterior, debe realizarse la conversión de la moneda de registro a la funcional como sigue: los activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha del estado de situación financiera y los activos y pasivos no monetarios, así como el capital contable y los ingresos, costos y gastos, al tipo de cambio histórico; las diferencias de cambio que surjan se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

El crédito mercantil, los activos intangibles y los activos y pasivos a valor razonable que surgen de la adquisición de una operación en el extranjero se tratan como activos y pasivos de la operación en el extranjero y se traducen al tipo de cambio de cierre.

#### **b. Consolidación**

##### **Subsidiarias**

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Entidad tiene control.

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

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

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

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, la Entidad tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo.

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México, excepto Winfeel Invests, S. L. y Hotel Villa Magna, S. L., que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

| <u>Empresa</u>                                                   | <u>Actividad</u>                                            | <u>Tenencia accionaria %</u> |             |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------|
|                                                                  |                                                             | <u>2018</u>                  | <u>2017</u> |
| Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex) * | Prestadora de servicios hoteleros                           | 100.00                       | 100.00      |
| Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. (SHH)               | Prestadora de servicios administrativos en el ramo hotelero | 100.00                       | 100.00      |
| RLH Services, S. de R. L. de C. V.                               | Prestadora de servicios administrativos                     | 100.00                       | 100.00      |
| Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.                            | Prestadora de servicios hoteleros                           | 100.00                       | 100.00      |
| Canalan Villas, S. de R. L. de C. V.                             | Prestadora de servicios hoteleros                           | 100.00                       | 100.00      |
| Canalan Resorts, S. de R. L. de C. V.                            | Prestadora de servicios hoteleros                           | 100.00                       |             |
| Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.                             | Prestadora de servicios hoteleros                           | 100.00                       | 100.00      |
| L6 Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V.                          | Construcción y venta de villas                              | 100.00                       |             |
| Marina Mayakoba, S. A. de C. V.                                  | Prestadora de servicios                                     | 100.00                       |             |
| Tenedora RLH, S. A. de C. V.                                     | Tenedora de acciones                                        | 100.00                       | 100.00      |
| Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. (AHLM) **          | Tenedora de acciones                                        | 100.00                       | 89.05       |
| Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. (THGM) ***        | Tenedora de acciones                                        | 100.00                       | 84.99       |
| Winfeel Invest, S.L. (Winfeel) ****                              | Tenedora de acciones                                        | 100.00                       |             |

\* Propietaria del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

\*\* AHLM es una compañía tenedora de acciones de los Hoteles Fairmont al 89.94% y Rosewood Mayakoba al 100%.

\*\*\* THGM es una compañía tenedora de acciones de los Hoteles Andaz al 60% y Banyan Tree Mayakoba al 94.40% y del Campo de Golf El Camaleón al 100%.

\*\*\*\* Winfeel es una compañía tenedora de acciones del Hotel Villa Magna al 100%.

**Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes**

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

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil)



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

#### **c. Combinación de negocios**

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasivos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios.

La Entidad reconoce las participaciones no controladas en la entidad adquirida, ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controlada, en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del período de informe en el que ocurre la combinación, la Entidad reporta montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el período de medición de un año o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado los montos reconocidos a dicha fecha.

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gastos conforme se incurren.

Si la combinación de negocios se realiza en etapas, el valor en libros de la participación previa del adquirente a la fecha de la adquisición se ajusta al valor razonable, reconociendo cualquier diferencia en el estado consolidado de resultados integrales.

Cualquier contraprestación contingente, a ser pagada por la Entidad, se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

#### **d. Reorganizaciones internas del Grupo**

La Administración de la Entidad utiliza un método de reorganización de capitales para la contabilización de reorganizaciones internas del Grupo bajo control común. Los principios del método de reorganización de capitales son como sigue:

Los estados financieros de la compañía que absorbe incorporan de manera completa los resultados (incluyendo los periodos comparativos), independientemente de que la reorganización haya ocurrido en fechas intermedias durante el año. Esto refleja el punto de vista de que la transacción involucre dos entidades controladas por la misma parte controladora. En este sentido, las cifras utilizadas corresponden a los valores contables de la entidad existente, es decir, los estados financieros consolidados reflejan las cifras desde la perspectiva de la entidad controladora, así como el periodo sobre el cual dicha entidad absorbente ha tenido el control. Este método se basa sobre el principio de que no hay cambios económicos sustanciales, todo lo que implica es un cambio en la estructura del Grupo.

Con base en este método de reorganización de capitales, la generación de nuevos créditos mercantiles no es válida, por lo que cualquier diferencia entre el costo de la transacción de los valores contables sobre los activos netos es reconocida en los resultados acumulados dentro del capital contable.

#### **e. Activos financieros**

##### **i. Clasificación**

A partir del 1 de enero de 2018, la Entidad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición: aquellos que se miden a su valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la Entidad para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registran en resultados.

La Entidad reclasifica los instrumentos de deuda cuando cambia su modelo de negocios para la administración de esos activos.

##### **ii. Reconocimiento y baja**

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que la Entidad se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Entidad ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

##### **iii. Medición**

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determine si los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

#### **Instrumentos de deuda**

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Entidad para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo a las cuales la Entidad clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en el rubro de otros ingresos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan por separado en el estado de resultados.
- Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados.

#### **iv. Deterioro**

A partir del 1 de enero de 2018, la Entidad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

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

#### **v. Políticas contables aplicadas desde el 31 de diciembre de 2017**

La Entidad ha aplicado la NIIF 9 de forma retrospectiva, pero decidió no reexpresar la información comparativa debido a que no se tiene un efecto significativo. En consecuencia, la información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política anterior.

Hasta el 31 de diciembre de 2017, la Entidad clasificaba sus activos financieros en las siguientes categorías:

#### **Clientes y documentos por cobrar**

Las cuentas y documentos por cobrar son activos financieros no derivados que dan derecho a cobrar importes fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos circulantes, excepto si se espera cobrarlos después de transcurrido un año desde la fecha de cierre, en cuyo caso se clasifican como no circulantes.

#### **Reconocimiento y medición**

Las cuentas y documentos por cobrar se valúan inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción y se registran posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

#### **Método de tasa de interés efectiva**

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o costo financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros de cobros o pagos en efectivo (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero activo o pasivo, cuando sea adecuado, en un período más corto, con su valor neto en libros.

#### **Deterioro de activos financieros**

La Entidad evalúa a la fecha del estado consolidado de situación financiera si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Las pérdidas por deterioro se incurran en un activo financiero o en un grupo de activos financieros sólo si existe evidencia objetiva de un deterioro que no sea temporal como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo. Si se determina que un activo financiero o grupo de activos financieros han presentado una disminución que no sea temporal en su valor, se reconoce en cargo a resultados en el periodo correspondiente.

La evidencia de deterioro puede incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores está experimentando dificultades financieras significativas, la falta de pago o retrasos en el pago de intereses o del principal, la probabilidad de que entren en quiebra o de una reorganización financiera, y cuando los datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo estimados futuros, como los cambios en las condiciones económicas que se correlacionan con la falta de pago.

Para la categoría de préstamos otorgados y cuentas por cobrar, el importe de la pérdida es la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que aún no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se disminuye y el importe de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro es la tasa de interés efectiva actual determinada contractualmente. La Entidad puede medir el deterioro sobre la base del valor razonable de un instrumento financiero utilizando su precio de mercado observable.

Si en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido en forma posterior a la fecha en la que se reconoció dicho deterioro (como una mejora en la calidad crediticia del deudor), la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

#### **Baja de activos financieros**

La Entidad da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

#### **f. Derivados y actividades de cobertura**

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. La Entidad designa ciertos derivados como:

- Coberturas del valor razonable de activos o pasivos reconocidos o un compromiso firme (coberturas de valor razonable).
- Cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).
- Cobertura de una inversión neta en una operación en el extranjero (coberturas de inversión neta).

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

Los valores razonables de los diversos instrumentos financieros derivados utilizados con fines de cobertura se describen en la Nota 16. El valor razonable completo de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses; se clasifica como activo o pasivo circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses. Los derivados negociables se clasifican como activos o pasivos circulantes.

#### **Cobertura de flujo de efectivo**

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en reservas en capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en otros ingresos u otros gastos.

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

#### **g. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. Véase Nota 6.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2018 incluye \$263,793 (\$191,138 en 2017) que están mantenidos para cumplir el servicio de la deuda. Estos depósitos están sujetos a restricciones de uso y, por lo tanto, no están disponibles para uso general por las otras entidades del Grupo.

#### **h. Cuentas por cobrar**

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

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

#### **i. Inventarios y costo de ventas**

Los inventarios se conforman de alimentos, bebidas y suministros y se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación. Véase Nota 8.

#### **j. Inventarios inmobiliarios**

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejoramiento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el período de construcción se capitaliza. Al 31 de diciembre de 2018 no se han capitalizado costos financieros.

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

Los inventarios inmobiliarios se dividen en dos grandes segmentos: terrenos en desarrollo o para desarrollar y obras en proceso (mismos que incluyen residencias en construcción). Véase Nota 10.

#### **k. Inmuebles, mobiliario y equipo**

Los terrenos y edificios donde se ubican los hoteles y el campo de golf adquiridos en combinación de negocios se muestran a su valor razonable a la fecha de adquisición, con base en valuaciones realizadas por expertos independientes externos, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se realizan al costo de adquisición. Véase Nota 9.



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

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

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

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

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

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

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

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

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como una adquisición de activo y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

#### **1. Pagos anticipados**

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

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, estos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales del periodo. Cuando los pagos anticipados correspondan a un periodo de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante.

f

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

#### **m. Activos intangibles**

##### **Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios**

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios, y se reconoce separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable a la fecha de adquisición (que es considerado como su costo).

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconoce al costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

Las marcas y contratos de operación de los hoteles adquiridos a través de las combinaciones de negocios se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición. Estas tienen una vida útil definida y se registran a su valor razonable menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas en su vida útil estimada de 19 años para el Hotel Four Seasons, 20 años para los Hoteles Banyan Tree, Andaz y 25 años para los Hoteles Rosewood y Fairmont. En el caso del Hotel Villa Magna la marca es de vida indefinida.

##### **Crédito mercantil**

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

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

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

#### **n. Deterioro de activos no financieros**

Los activos intangibles que tienen vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil o activos intangibles que no están listos para ser utilizados, no están sujetos a amortización y se someten a pruebas anuales de deterioro. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación.



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

#### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

#### **Baja de activos intangibles**

Un activo intangible se da de baja por venta o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

#### **o. Capital contribuido**

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

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

#### **p. Pasivos financieros**

#### **Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados**

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

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

#### **Préstamos bancarios**

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

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 14.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso, los honorarios se difieren hasta que el préstamo se reciba. En la medida que no existe evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los gastos se capitalizan como pagos anticipados por servicios para obtener liquidez y se amortizan en el periodo del préstamo con el que se identifican.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

#### Costos por préstamos

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

#### Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o expiran.

#### q. Acciones preferentes

Las acciones preferentes, que son convertibles en una fecha específica, se presentan en el pasivo. Los dividendos relativos a estas acciones preferentes se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de costos financieros. El valor de las acciones preferentes es reconocido inicialmente al valor razonable de la inversión y de forma subsecuente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

#### r. Provisiones

Las provisiones para demandas legales se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado confiablemente. Las provisiones para reestructura incluyen las penalizaciones por cancelación de arrendamientos y pagos por indemnización de empleados. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación, utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

#### s. Beneficios a los empleados

La Entidad opera distintos planes al retiro, incluyendo de beneficios definidos.

La Entidad proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. La Entidad reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentre contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

f



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios definidos a largo plazo, el monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera. La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 17.

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

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

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

#### **Pagos basados en acciones**

Los beneficios de pagos basados en acciones se proporcionan a través de un plan de acciones, del cual son beneficiarios ciertos directivos, empleados y algunas empresas de servicios y cuya única condición de cumplimiento es la permanencia en el empleo/prestación de servicios en las fechas establecidas de acuerdo al plan. Véase Nota 19.

Bajo este esquema, la Entidad emitió la totalidad de las acciones al inicio del plan y por las que no se ha cumplido la condición de permanencia son depositadas en fideicomisos y son irrevocables inmediatamente en la fecha de cumplimiento. Estos fideicomisos cumplen con los criterios de consolidación de acuerdo con la NIIF 10 y se presentan como acciones en Tesorería en el capital contable.

El gasto correspondiente al plan, el cual está en función del valor razonable de las acciones a la fecha de concesión, se reconoce: a) de manera inmediata cuando ya no están sujetas a un periodo de irrevocabilidad y las acciones fueron liberadas, y b) sobre el periodo de irrevocabilidad que está en función de los periodos de permanencia establecidos en el plan.

Por ambos conceptos hay un correspondiente incremento en el capital.

Cuando las acciones se pierden, debido a que el empleado no cumple con las condiciones de permanencia, las acciones se distribuyen entre los beneficiarios que continúan siendo sujetos al plan de compensación y se mantienen como acciones propias hasta el momento en que sean irrevocables.

#### **Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos**

La Entidad reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas de la Entidad después de ciertos ajustes. La Entidad reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 26.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

#### **t. Impuestos a la utilidad**

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 25.

#### **Impuestos a la utilidad causados**

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

#### **Impuestos a la utilidad diferidos**

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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

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

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

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



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

#### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

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

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

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

#### **u. Reconocimiento de ingresos**

##### **Renta de habitaciones, residencias, alimentos y bebidas**

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

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

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

##### **Desarrollo y venta de villas y residencias**

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 la Entidad aún no ha reconocido ingresos por la venta de villas y residencias.

##### **Componente de financiamiento**

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

#### **v. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Entidad.**

La Entidad ha aplicado las siguientes normas por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2018:

- **NIIF 9 "Instrumentos financieros".** La Administración ha determinado que la adopción de esta norma no tuvo cambios significativos en la clasificación, medición y reconocimiento de sus activos y pasivos financieros. La Entidad ha aplicado la NIIF 9 de forma retrospectiva, pero decidió no reexpresar la información comparativa debido a que no se tiene un efecto significativo. En consecuencia, la información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política anterior.

Los cobros de flujos de efectivo contractuales y el modelo de negocios de los rubros de clientes y documentos por cobrar y partes relacionadas representan únicamente pagos de principal e intereses, por lo que se continúan clasificando y reconociendo a costo amortizado. El rubro de partes relacionadas a largo plazo no cumple con los flujos de efectivo contractuales y modelo de negocio, por lo que se clasifica como VR-resultados. En la Nota 12 se muestran las categorías de los activos y pasivos financieros de la Entidad.

La Entidad continuó con la política contable de contabilidad de coberturas con base en la IAS 39.

- **NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes".** La Administración determinó que la adopción de esta norma no tuvo impacto en los montos reconocidos en ejercicios anteriores y no se espera que afecte significativamente los periodos actuales o futuros. La Entidad ha aplicado el método retrospectivo modificado para su reconocimiento.
- **Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones - Modificación a la NIIF 2.** Las modificaciones realizadas a la NIIF 2 en junio de 2016 aclaran la base de medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo y la contabilización de modificaciones que cambian la forma de liquidar un instrumento de efectivo a capital. También introduce una excepción a los principios de clasificación. Cuando un empleador está obligado a retener un monto por la obligación fiscal del empleado asociado con un pago basado en acciones y paga ese monto a la autoridad fiscal, todo el monto será tratado como si se hubiera liquidado en forma de capital, siempre que hubiera sido liquidado sin la característica de liquidación neta.

El registro contable del nuevo plan de compensación se llevó a cabo considerando las nuevas disposiciones de esta norma. Véase Nota 19.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2018, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Entidad.

**NIIF 16 "Arrendamientos".** El IASB emitió en enero de 2016 una nueva norma para la contabilidad de arrendamientos. Esta norma reemplazará la NIC 17 vigente, la cual clasifica los arrendamientos en financieros y operativos. La NIC 17 identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos, y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por "derecho a uso" en la mayoría de los arrendamientos. El IASB ha incluido algunas excepciones en arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario, mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos se reflejaría en un incremento los activos y pasivos por arrendamiento, teniendo también un efecto en el estado de



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

resultados en los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, y disminuyendo los gastos relativos a arrendamientos previamente reconocidos como operativos. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La Administración ha determinado que la adopción de esta norma no tendrá cambios significativos en la información financiera de la Entidad.

#### **w. Otros resultados integrales (ORI)**

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjeras, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, las remediciones de la obligación por beneficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

#### **x. Utilidad o pérdida por acción**

##### **1. La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo:**

- La utilidad o pérdida atribuible y la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias.
- Entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

##### **2. La utilidad o pérdida por acción diluida se determina como sigue:**

Las ganancias o pérdidas diluidas por acción ajustan las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad o pérdida por acción básica para tener en cuenta:

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

#### **y. Redondeo de saldos**

Todos los importes revelados en los estados financieros y en las notas han sido redondeados en miles de pesos mexicanos, en miles de dólares estadounidenses o en miles de euros, a menos que se especifique lo contrario.

#### **z. Anticipos de clientes**

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, sin modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera al que están denominados los servicios. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se le realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### **Nota 3 - Administración de riesgos financieros:**

#### Factores de los riesgos financieros

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

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

#### Riesgos de mercado

##### i. Riesgo cambiario

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

Las principales operaciones en dólares estadounidenses son como sigue:

|                                                  | <u>Año que terminó el</u><br><u>31 de diciembre de</u> |                           |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|
|                                                  | <u>2018</u>                                            | <u>2017</u>               |
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias | Dls. 75,086                                            | Dls. 63,981               |
| Ingresos por alimentos y bebidas                 | 29,854                                                 | 27,257                    |
| Pagos a proveedores                              | (40,697)                                               | (21,201)                  |
| Principal e intereses pagados sobre préstamos    | <u>(62,743)</u>                                        | <u>(27,047)</u>           |
| <b>Neto</b>                                      | <b><u>Dls. 1,500</u></b>                               | <b><u>Dls. 42,990</u></b> |

Para las entidades con moneda funcional el peso, si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$19,655 y \$33,785, al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, respectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense, si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente Dls.6,010 y Dls.428 al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, respectivamente.



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

#### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

#### **ii. Riesgo de precios**

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

#### **Riesgo de tasa de interés**

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios. Véase Nota 16.

#### **Riesgo de crédito**

La entidad tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y documentos por cobrar y partes relacionadas. Si bien están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, la pérdida por deterioro identificada es inmaterial.

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

La Administración no espera que la Entidad incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S. A. (A+) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

#### **Riesgo de liquidez**

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Entidad tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

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

|                                                                   | Menos de<br>tres meses     | Entre tres<br>meses y<br>un año | Entre un<br>año y dos<br>años | Entre dos<br>años y<br>cinco años | Total                      |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| <b>Al 31 de diciembre de 2018</b>                                 |                            |                                 |                               |                                   |                            |
| Préstamos bancarios                                               | \$ 120,157                 | \$ 237,925                      | \$ 486,778                    | \$ 6,117,498                      | \$ 6,962,358               |
| Proveedores                                                       | 264,569                    |                                 |                               |                                   | 264,569                    |
| Intereses sobre préstamos                                         | 76,765                     | 345,279                         | 434,961                       | 2,009,465                         | 2,866,470                  |
| Partes relacionadas                                               | 221,054                    |                                 |                               |                                   | 221,054                    |
| Cuentas por pagar y gastos<br>acumulados                          | <u>645,508</u>             | <u>4,738</u>                    | <u>40,767</u>                 |                                   | <u>691,013</u>             |
|                                                                   | <b><u>\$ 1,328,053</u></b> | <b><u>\$ 587,942</u></b>        | <b><u>\$ 962,506</u></b>      | <b><u>\$ 8,126,963</u></b>        | <b><u>\$11,005,464</u></b> |
| <b>Al 31 de diciembre de 2017</b>                                 |                            |                                 |                               |                                   |                            |
| Préstamos bancarios                                               | \$ 102,081                 | \$ 247,968                      | \$ 370,217                    | \$ 3,603,330                      | \$ 4,323,596               |
| Pasivo por opción de compra de<br>participación no controladora * | 1,048,153                  |                                 |                               |                                   | 1,048,153                  |
| Proveedores                                                       | 177,694                    |                                 |                               |                                   | 177,694                    |
| Intereses sobre préstamos                                         | 56,534                     | 175,224                         | 239,951                       | 785,130                           | 1,256,839                  |
| Partes relacionadas                                               | 185,362                    |                                 |                               |                                   | 185,362                    |
| Cuentas por pagar y gastos<br>acumulados                          | <u>575,708</u>             |                                 |                               |                                   | <u>575,708</u>             |
|                                                                   | <b><u>\$ 2,145,532</u></b> | <b><u>\$ 423,192</u></b>        | <b><u>\$ 610,168</u></b>      | <b><u>\$ 4,388,460</u></b>        | <b><u>\$ 7,567,352</u></b> |

- \* El pasivo por opción de compra de participación no controladora se presenta en la tabla a menos de tres meses, debido a que el 24 de abril de 2018 la Entidad adquirió la totalidad de las acciones correspondiente a la participación minoritaria de OHL en las entidades del Entorno Mayakoba, aún y cuando el plazo original de su exigibilidad hubiera sido entre dos y cinco años.

**Administración de capital**

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

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

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

Durante 2018 y 2017 la Entidad utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

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

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

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

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

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

#### **a. Estimaciones**

##### **Activos y pasivos por impuestos diferidos**

La Entidad está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de la Entidad deben realizar proyecciones fiscales para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos, por lo que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

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

#### **b. Juicios significativos**

##### **Combinación de negocios**

Para las combinaciones de negocios, las NIIF requieren que se lleve a cabo un cálculo de valor razonable asignando el precio de compra al valor razonable de los activos y pasivos adquiridos. Cualquier diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos identificables se reconoce como crédito mercantil o como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios. El cálculo del valor razonable se lleva a cabo en la fecha de adquisición.

Como resultado de la naturaleza de la evaluación del valor razonable a la fecha de adquisición, la asignación del precio de compra y las determinaciones del valor razonable requieren de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas en cierto tiempo. La Administración de la Entidad usa toda la información disponible para hacer las determinaciones del valor razonable. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Administración ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios como se muestra en la Nota 1.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

#### Adquisición de activos relativos al Entorno Mayakoba

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como una adquisición de activo y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

#### Asignación del precio de compra de la participación no controladora y activos relacionados

La Entidad considera que los acuerdos relativos a la compra de la participación no controladora y activos relacionados son una serie de transacciones que están vinculadas entre sí y, por lo tanto, una negociación única; consecuentemente, son reconocidos a su costo y distribuidos con base en sus valores razonables relativos para cada una de las transacciones, utilizando principalmente para esta medición avalúos de los inmuebles realizados por expertos independientes, así como los modelos de valuación utilizados en la adquisición inicial del Entorno Mayakoba para determinar el valor razonable de la participación no controladora.

Los derechos de cobro de FHP no se incluyeron en la distribución proporcional debido a que se encuentran registrados a su valor razonable. Este importe se presenta en el estado consolidado de situación financiera en el rubro de cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo al ser clasificado por la Entidad como un instrumento de deuda. Véase Nota 18.

#### **Nota 5 - Posición de divisas:**

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

|               | <u>31 de diciembre 2018</u> |                 | <u>31 de diciembre de 2017</u> |
|---------------|-----------------------------|-----------------|--------------------------------|
|               | <u>Dólares</u>              | <u>Euros</u>    | <u>Dólares</u>                 |
| Activos       | 148,572                     | 10,434          | 149,678                        |
| Pasivos       | <u>(288,735)</u>            | <u>(87,064)</u> | <u>(223,706)</u>               |
| Posición neta | <u>(140,163)</u>            | <u>(76,630)</u> | <u>(74,028)</u>                |

Al 31 de diciembre de 2018 el tipo de cambio era de \$19.6829 por dólar estadounidense y \$22.5054 por euro. Al 31 de diciembre de 2017 el tipo de cambio era de \$19.7354 por dólar. Al 26 de febrero de 2019, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio era de \$19.1394 por dólar americano y \$21.6993 por euro.

#### **Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por fondos de efectivo, depósitos bancarios, saldos en moneda extranjera e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

|                                                            | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                            | <u>2018</u>               | <u>2017</u>         |
| Depósitos bancarios                                        | \$ 2,728,516              | \$ 1,186,823        |
| Efectivo para servicio de la deuda                         | 263,793                   | 191,138             |
| Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses | <u>311,472</u>            | <u>2,252,037</u>    |
| Total efectivo y equivalentes de efectivo                  | <u>\$ 3,303,781</u>       | <u>\$ 3,629,998</u> |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Entidad mantiene inversiones a la vista en BBVA Bancomer S. A., Scotiabank Inverlat, S. A. y Banco Monex, S. A.

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 14, se tiene efectivo para cumplir con el servicio de la deuda por \$263,793 y \$191,138 al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

#### **Nota 7 - Clientes y documentos por cobrar:**

|                                                | <u>31 de diciembre de</u> |                   |
|------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                                | <u>2018</u>               | <u>2017</u>       |
| Clientes                                       | \$ 178,728                | \$ 204,855        |
| Provisión para deterioro de cuentas por cobrar | <u>(3,389)</u>            | <u>(49,181)</u>   |
| Clientes - Neto                                | 175,339                   | 155,674           |
| Impuestos por recuperar *                      | 395,973                   | 314,702           |
| Otras cuentas por cobrar **                    | 194,492                   | 49,846            |
| Anticipos a proveedores                        | <u>91,506</u>             | <u>41,675</u>     |
| Total                                          | <u>\$ 857,310</u>         | <u>\$ 561,897</u> |

\* Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el saldo de impuestos por recuperar se compone principalmente del Impuesto al Valor Agregado (IVA), generado por las inversiones realizadas en la construcción de los Hoteles One & Only Mandarin y Andaz Mayakoba.

\*\* Al 31 de diciembre de 2018 la Entidad tiene una cuenta por cobrar a OHL por Dls.7,100, equivalente a \$139,749, y se tienen reembolsos de gastos por cobrar a Huaribe, S. A. de C. V. por \$49,047.

El valor razonable de clientes y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 es similar a su valor en libros. El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es el siguiente:

|                            | <u>31 de diciembre de</u> |                  |
|----------------------------|---------------------------|------------------|
|                            | <u>2018</u>               | <u>2017</u>      |
| Al inicio del año          | \$ 49,181                 | \$ 199           |
| Adquisición de negocios    | 2,443                     | 48,824           |
| Aumento en la provisión    | 42                        | 158              |
| Aplicación de la provisión | <u>(48,277)</u>           | <u>—</u>         |
| Al final del año           | <u>\$ 3,389</u>           | <u>\$ 49,181</u> |

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

Las otras partidas de clientes y documentos por cobrar no se encuentran deterioradas. La exposición máxima al riesgo de crédito es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada.

#### **Nota 8 - Análisis de inventarios:**

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

|                     | <u>31 de diciembre de</u> |                  |
|---------------------|---------------------------|------------------|
|                     | <u>2018</u>               | <u>2017</u>      |
| Alimentos y bebidas | \$ 29,549                 | \$ 31,023        |
| Suministros         | <u>43,633</u>             | <u>21,294</u>    |
| Total               | <u>\$ 73,182</u>          | <u>\$ 52,317</u> |

#### **Nota 9 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:**

- a. Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue:

|                           | <u>31 de diciembre de</u> |                      |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|
|                           | <u>2018</u>               | <u>2017</u>          |
| Edificios                 | \$ 10,942,937             | \$ 7,822,286         |
| Mobiliario y equipo       | 2,037,186                 | 1,682,000            |
| Equipo de cómputo         | 102,904                   | 91,746               |
| Equipo de transporte      | <u>61,650</u>             | <u>32,945</u>        |
|                           | 13,144,677                | 9,628,977            |
| Depreciación acumulada    | <u>(1,534,353)</u>        | <u>(1,213,226)</u>   |
|                           | 11,610,324                | 8,415,757            |
| Terrenos                  | 4,184,629                 | 3,077,912            |
| Construcciones en proceso | <u>959,924</u>            | <u>456,354</u>       |
| Total                     | <u>\$ 16,754,877</u>      | <u>\$ 11,950,017</u> |

- b. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

| <u>Costo</u>              | <u>Saldo al</u><br><u>31 diciembre</u><br><u>de 2017</u> | <u>Adquisición</u><br><u>Villa Magna</u> | <u>Adiciones</u>    | <u>Efecto de</u><br><u>conversión</u> | <u>Saldo al</u><br><u>31 diciembre</u><br><u>de 2018</u> |
|---------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Edificios                 | \$ 7,822,286                                             | \$ 3,043,952                             | \$ 174,013          | (\$ 97,314)                           | \$ 10,942,937                                            |
| Mobiliario y equipo       | 1,682,000                                                | 259,554                                  | 102,639             | (7,007)                               | 2,037,186                                                |
| Equipo de cómputo         | 91,746                                                   | 2,595                                    | 8,545               | 18                                    | 102,904                                                  |
| Equipo de transporte      | 32,945                                                   | 7,959                                    | 20,967              | (221)                                 | 61,650                                                   |
| Terrenos                  | 3,077,912                                                | 917,245                                  | 206,376             | (16,904)                              | 4,184,629                                                |
| Construcciones en proceso | <u>456,354</u>                                           |                                          | <u>503,570</u>      |                                       | <u>959,924</u> *                                         |
| Total                     | <u>\$ 13,163,243</u>                                     | <u>\$ 4,231,306</u>                      | <u>\$ 1,016,110</u> | <u>(\$ 121,428)</u>                   | <u>\$ 18,289,230</u>                                     |

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

| <u>Depreciación</u>  | <u>Saldo al</u><br><u>31 diciembre</u><br><u>de 2017</u> | <u>Adquisición</u><br><u>Villa Magna</u> | <u>Depreciación</u><br><u>del ejercicio</u> | <u>Efecto de</u><br><u>conversión</u> | <u>Saldo al</u><br><u>31 diciembre</u><br><u>de 2018</u> |
|----------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Edificios            | \$ 859,804                                               | \$ -                                     | \$ 193,598                                  | (\$ 47,631)                           | \$ 1,005,771                                             |
| Mobiliario y equipo  | 290,445                                                  |                                          | 145,011                                     |                                       | 435,456                                                  |
| Equipo de cómputo    | 56,126                                                   |                                          | 17,661                                      |                                       | 73,787                                                   |
| Equipo de transporte | 6,851                                                    |                                          | 12,488                                      |                                       | 19,339                                                   |
| <b>Total</b>         | <b>\$ 1,213,226</b>                                      | <b>\$ -</b>                              | <b>\$ 368,758</b>                           | <b>(\$ 47,631)</b>                    | <b>\$ 1,534,353</b>                                      |
| <b>Neto</b>          | <b>\$ 11,950,017</b>                                     |                                          |                                             |                                       | <b>\$ 16,754,877</b>                                     |

\* Importe que corresponde a las inversiones realizadas en los hoteles One & Only Mandarin y Rosewood Mandarin, así como a la ampliación de la playa Mayakoba.

- c. Por el año terminado 31 de diciembre de 2017, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

| <u>Costo</u>              | <u>Saldo al</u><br><u>31 diciembre</u><br><u>de 2016</u> | <u>Adquisición</u><br><u>Mayakoba</u> | <u>Adiciones</u>  | <u>Efecto de</u><br><u>conversión</u> | <u>Saldo al</u><br><u>31 diciembre</u><br><u>de 2017</u> |
|---------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Edificios                 | \$ 1,010,262                                             | \$ 6,526,486                          | \$ 18,415         | \$ 267,123                            | \$ 7,822,286                                             |
| Mobiliario y equipo       | 314,299                                                  | 1,266,156                             | 49,722            | 51,823                                | 1,682,000                                                |
| Equipo de cómputo         | 48,233                                                   | 35,650                                | 6,404             | 1,459                                 | 91,746                                                   |
| Equipo de transporte      | 1,959                                                    | 22,541                                | 7,513             | 922                                   | 32,945                                                   |
| Terrenos                  | 1,669,603                                                | 1,352,934                             |                   | 55,375                                | 3,077,912                                                |
| Construcciones en proceso | 139,660                                                  | 50,025                                | 264,621           | 2,048                                 | 456,354 *                                                |
| <b>Total</b>              | <b>\$ 3,184,026</b>                                      | <b>\$ 9,253,792</b>                   | <b>\$ 346,675</b> | <b>\$ 378,750</b>                     | <b>\$ 13,163,243</b>                                     |

| <u>Depreciación</u>  | <u>Saldo al</u><br><u>31 diciembre</u><br><u>de 2016</u> | <u>Adquisición</u><br><u>Mayakoba</u> | <u>Depreciación</u><br><u>del ejercicio</u> | <u>Efecto de</u><br><u>conversión</u> | <u>Saldo al</u><br><u>31 diciembre</u><br><u>de 2017</u> |
|----------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Edificios            | \$ 535,520                                               | \$ -                                  | \$ 223,728                                  | \$ 100,556                            | \$ 859,804                                               |
| Mobiliario y equipo  | 220,838                                                  |                                       | 53,550                                      | 16,057                                | 290,445                                                  |
| Equipo de cómputo    | 46,055                                                   |                                       | 9,619                                       | 452                                   | 56,126                                                   |
| Equipo de transporte | 1,891                                                    |                                       | 4,674                                       | 286                                   | 6,851                                                    |
| <b>Total</b>         | <b>\$ 804,304</b>                                        | <b>\$ -</b>                           | <b>\$ 291,571</b>                           | <b>\$ 117,351</b>                     | <b>\$ 1,213,226</b>                                      |
| <b>Neto</b>          | <b>\$ 2,379,722</b>                                      |                                       |                                             |                                       | <b>\$ 11,950,017</b>                                     |

\* Importe que corresponde a las inversiones realizadas en los hoteles One & Only Mandarin y Rosewood Mandarin, así como a la ampliación de la Playa Mayakoba

- d. La depreciación registrada en los resultados de 2018 y de 2017 asciende a \$368,758 y \$291,571, respectivamente.
- e. Los inmuebles de los Hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba y Villa Magna, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2018 asciende a \$13,981,274, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 14.



**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

**Nota 10 - Inventarios inmobiliarios:**

a. Los inventarios inmobiliarios al 31 de diciembre de 2018 se integran como sigue:

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Terrenos en desarrollo                          | \$ 858,931         |
| Terrenos para desarrollar                       | 769,059            |
| Obras en proceso                                | <u>311,306</u>     |
|                                                 | 1,939,296          |
| Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo | <u>(1,170,237)</u> |
| Inventarios inmobiliarios de largo plazo        | <u>\$ 769,059</u>  |

**Nota 11 - Activos intangibles y crédito mercantil:**

| <u>Costo</u>                                     | <u>Contratos de<br/>operación</u> | <u>Marcas</u>     | <u>Otros</u>    | <u>Activos<br/>intangibles</u> | <u>Crédito<br/>mercantil</u> | <u>Total</u>        |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Al 1 de enero de 2017                            | \$ 51,330                         | \$ -              | \$ -            | \$ 51,330                      | \$ 42,984                    | \$ 94,314           |
| Adiciones a través de<br>adquisición de negocios | 536,608                           | 8,608             |                 | 545,216                        | 329,287                      | 874,503             |
| Deterioro de crédito mercantil                   |                                   |                   |                 |                                | (226,527)                    | (226,527)           |
| Efecto de conversión                             | <u>21,963</u>                     | <u>352</u>        |                 | <u>22,315</u>                  | <u>8,832</u>                 | <u>31,147</u>       |
| Al 31 de diciembre de 2017                       | 609,901                           | 8,960             | -               | 618,861                        | 154,578                      | 773,437             |
| Adiciones a través de<br>adquisición de negocios |                                   | 246,710           |                 | 246,710                        | 922,843                      | 1,169,553           |
| Adiciones                                        |                                   |                   | 5,828           | 5,828                          |                              | 5,828               |
| Efecto de conversión                             | <u>(1,510)</u>                    | <u>(5,902)</u>    |                 | <u>(7,412)</u>                 | <u>(26,988)</u>              | <u>(34,400)</u>     |
| Al 31 de diciembre de 2018                       | <u>\$ 608,391</u>                 | <u>\$ 249,768</u> | <u>\$ 5,828</u> | <u>\$ 863,987</u>              | <u>\$ 1,050,431</u>          | <u>\$ 1,914,418</u> |
| <u>Amortización</u>                              |                                   |                   |                 |                                |                              |                     |
| Al 1 de enero de 2017                            | (\$ 6,018)                        | \$ -              | \$ -            | (\$ 6,018)                     | \$ -                         | (\$ 6,018)          |
| Cargo a resultados                               | (19,515)                          | (215)             |                 | (19,730)                       |                              | (19,730)            |
| Efecto de conversión                             | <u>(691)</u>                      | <u>(9)</u>        |                 | <u>(700)</u>                   |                              | <u>(700)</u>        |
| Al 31 de diciembre de 2017                       | (26,224)                          | (224)             |                 | (26,448)                       | -                            | (26,448)            |
| Cargo a resultados                               | (37,697)                          | (447)             | (190)           | (38,334)                       |                              | (38,334)            |
| Efecto de conversión                             | <u>1,289</u>                      | <u>16</u>         |                 | <u>1,305</u>                   |                              | <u>1,305</u>        |
| Al 31 de diciembre de 2018                       | <u>(\$ 62,632)</u>                | <u>(\$ 655)</u>   | <u>(\$ 190)</u> | <u>(\$ 63,477)</u>             | <u>\$ -</u>                  | <u>(\$ 63,477)</u>  |
| <u>Valor neto en libros</u>                      |                                   |                   |                 |                                |                              |                     |
| Costo                                            | \$ 609,901                        | \$ 8,960          | \$ -            | \$ 618,861                     | \$ 381,103                   | \$ 999,964          |
| Deterioro de crédito mercantil                   |                                   |                   |                 |                                | (226,527)                    | (226,527)           |
| Amortización                                     | <u>(26,224)</u>                   | <u>(224)</u>      |                 | <u>(26,448)</u>                |                              | <u>(26,448)</u>     |
| Al 31 de diciembre de 2017                       | <u>\$ 583,677</u>                 | <u>\$ 8,736</u>   | <u>\$ -</u>     | <u>\$ 592,413</u>              | <u>\$ 154,578</u>            | <u>\$ 746,989</u>   |
| Costo                                            | \$ 608,391                        | \$ 249,768        | \$ 5,828        | \$ 863,987                     | \$ 1,276,958                 | \$ 2,140,945        |
| Deterioro de crédito mercantil                   |                                   |                   |                 |                                | (226,527)                    | (226,527)           |
| Amortización                                     | <u>(62,632)</u>                   | <u>(655)</u>      | <u>(190)</u>    | <u>(63,477)</u>                |                              | <u>(63,477)</u>     |
| Al 31 de diciembre de 2018                       | <u>\$ 545,759</u>                 | <u>\$ 249,113</u> | <u>\$ 5,638</u> | <u>\$ 800,510</u>              | <u>\$ 1,050,431</u>          | <u>\$ 1,850,941</u> |

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

Los contratos de operación y las marcas son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida indefinida. La marca del Hotel Villa Magna es de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2018 y de 2017 asciende a \$38,334 y \$19,730, respectivamente.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, la Entidad reconoció una pérdida por deterioro del crédito mercantil por \$226,527, la cual se registró en resultados en el rubro de otros ingresos (véase Nota 22). La pérdida por deterioro corresponde a la unidad generadora de efectivo (UGE) del Campo de Golf El Camaleón. La pérdida por deterioro refleja una disminución en el valor recuperable de esta UGE debido a sus continuas pérdidas de operación.

La valuación del crédito mercantil y de la marca de vida indefinida se revisa anualmente.

Al 31 de diciembre de 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro adicionales a las reconocidas en años anteriores.

El enfoque de la Administración y los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2018 para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Villa Magna fueron los siguientes:

|                        | <u>Four<br/>Seasons</u> | <u>Fairmont<br/>Mayakoba</u> | <u>Villa<br/>Magna</u> |
|------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------|
| Tasa de descuento      | 10.5%                   | 11.0%                        | 9.0%                   |
| Tasa de capitalización | 6.5%                    | 8.0%                         | 7.1%                   |
| Costos de cierre       | 1.0%                    | 1.0%                         | 1.0%                   |
| Periodo de retención   | 10 años                 | 5 años                       | 7 años                 |

#### **Nota 12 - Instrumentos financieros por categoría:**

El 1 de enero de 2018 (fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9 "Instrumentos financieros"), la Administración evaluó qué modelos de negocios se aplican a los activos financieros que posee el Grupo y clasificó sus instrumentos financieros de acuerdo con las categorías establecidas en la NIIF 9, por lo que ha determinado que la adopción de esta norma no tuvo cambios significativos en la clasificación, medición y reconocimiento de sus activos y pasivos financieros.

|                                                                                                 | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                                                                 | <u>2018</u>               | <u>2017</u>         |
| <u>Préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado:</u>                                       |                           |                     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                                                             | \$ 3,303,781              | \$ 3,629,998        |
| Cientes y documentos por cobrar (no incluye impuestos por recuperar ni anticipos a proveedores) | 369,831                   | 205,520             |
| Partes relacionadas                                                                             | <u>34,317</u>             | <u>60,437</u>       |
|                                                                                                 | <u>\$ 3,707,929</u>       | <u>\$ 3,895,955</u> |
| <u>Valor razonable con cambios en resultados:</u>                                               |                           |                     |
| Partes relacionadas a largo plazo                                                               | <u>\$ 253,065</u>         |                     |
| <u>Derivados de cobertura:</u>                                                                  |                           |                     |
| Instrumentos financieros derivados activos                                                      | \$ 45,962                 | \$ 33,155           |
| Instrumentos financieros derivados pasivos                                                      | <u>(24,741)</u>           | <u>(22,901)</u>     |
|                                                                                                 | <u>\$ 21,221</u>          | <u>\$ 10,254</u>    |

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

|                                                | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| <u>Pasivos financieros a costo amortizado:</u> | <u>2018</u>               | <u>2017</u>         |
| Préstamos bancarios                            | \$ 6,962,358              | \$ 4,323,596        |
| Proveedores                                    | 264,569                   | 177,694             |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados          | 691,013                   | 575,708             |
| Partes relacionadas                            | 221,054                   | 185,362             |
|                                                | <u>\$ 8,138,994</u>       | <u>\$ 5,262,360</u> |

#### Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

|                                                              |                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| Pasivo por opción de compra de participación no controladora | <u>\$ 1,048,153</u> |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|

#### **Nota 13 - Cuentas por pagar y gastos acumulados:**

|                                      | <u>31 de diciembre de</u> |                   |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                      | <u>2018</u>               | <u>2017</u>       |
| Gastos acumulados *                  | \$ 135,698                | \$ 135,477        |
| Impuestos por pagar                  | 83,641                    | 52,949            |
| Honorarios                           | 45,419                    | 84,701            |
| Gastos acumulados a corto plazo      | 39,106                    | 37,495            |
| Impuesto al valor agregado por pagar | 24,698                    | 131,525           |
| Otras cuentas por pagar              | <u>362,451</u>            | <u>133,561</u>    |
|                                      | <u>\$ 691,013</u>         | <u>\$ 575,708</u> |

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

#### **Nota 14 - Préstamos bancarios:**

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

|                                                                                                      | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                                                                      | <u>2018</u>               | <u>2017</u>         |
| a. Crédito sindicado con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A. | \$ 1,185,585              | \$ 1,246,807        |
| b. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A.                                 | 1,343,581                 | 1,267,818           |
| c. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S.A.   | 1,069,831                 | 351,095             |
| d. Crédito sindicado mercantil con garantía hipotecaria contratado con Banco de Sabadell, S. A.      |                           | 375,883             |
| e. Crédito simple sindicado contratado con Caixabank, S. A.                                          | 387,252                   |                     |
| f. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.                        | 1,061,400                 | 1,081,993           |
| g. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S.N.C.                          | 80,976                    |                     |
| h. Crédito simple con CaixaBank, S.A. y Banco de Santander, S. A.                                    | <u>1,833,733</u>          |                     |
|                                                                                                      | 6,962,358                 | 4,323,596           |
| Menos - Porción a plazo menor de un año                                                              | <u>(358,082)</u>          | <u>(350,049)</u>    |
| Porción a largo plazo de los préstamos bancarios                                                     | <u>\$ 6,604,276</u>       | <u>\$ 3,973,547</u> |



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

- a. Crédito sindicado con Caixabank, S. A. (Caixa) y Banco Inbursa, S. A. (Inbursa) por Dls.65,000, el cual fue dispuesto el 1 de marzo de 2017, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México. El vencimiento del préstamo es el 24 de noviembre de 2023 y causa intereses trimestrales a la tasa Libor más 4.0 puntos.

Con fecha 25 de junio de 2018, la Entidad, a través de Inalmex, celebró con Caixa e Inbursa un contrato de cesión de derechos de crédito, mediante el cual Inbursa cede a Caixa los derechos de cobro sobre el crédito sindicado, por lo que a partir de esa fecha Inalmex adeuda a Caixa la totalidad del crédito. El plazo de vencimiento fue ampliado al 24 de noviembre de 2025 y la tasa de interés se modifica quedando en tasa Libor más 2.5 puntos, pagadero de forma trimestral en conjunto con el principal. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del préstamo es de Dls.62,205.

El valor razonable del crédito al 31 de diciembre de 2018 asciende a \$1,397,840. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 6.07% anual.

- b. El 21 de septiembre de 2016 Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. (OHCM) contrató un préstamo con Caixabank, S. A. por Dls.70,000, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Fairmont Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 20 de marzo de 2022. La tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 2.5 puntos.

Con fecha 22 de noviembre de 2018, OHCM celebró con Caixa un convenio modificatorio, mediante el cual se amplía la fecha de vencimiento del contrato al 20 de marzo de 2025 y se agrega un Tramo "D" de préstamo por Dls.9,188. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del préstamo es de Dls.68,626.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2018 asciende a \$1,506,352. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 5.60% anual.

- c. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (ISMY) por BBVA Bancomer, S. A. con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Rosewood Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento en marzo de 2025. El préstamo devenga intereses a la tasa Libor más un margen que incluye corretaje, gastos y comisiones. El 28 de noviembre de 2018 el préstamo fue pagado en su totalidad.

En esa misma fecha, ISMY firmó con BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S. A. un contrato de apertura de crédito simple por un importe de hasta Dls.55,000, con vencimiento al 29 de noviembre de 2028 a una tasa de interés pactada de Libor a tres meses más 2.4 puntos. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del préstamo es de Dls.55,000.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2018 asciende a \$1,279,998. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 5.51% anual.

- d. Contrato de crédito sindicado mercantil otorgado a Mayakoba Thai, S. A. de C. V. por Banco Sabadell, S. A. por Dls.105,800, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Banyan Tree Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 26 de julio de 2019. La tasa de interés se calcula por la adición de la tasa Libor al margen. Este contrato fue liquidado anticipadamente sin penalización alguna el 4 de mayo de 2018.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

- e. Con fecha 9 de mayo de 2018 Mayakoba Thai, S. A. de C. V. celebró con Caixabank, S. A. un contrato de crédito simple sindicado por Dls.50,000 dividido en dos formas: Tramo "A" de Dls.21,000 y un Tramo "B" de Dls.29,000, sujetos a una tasa de interés Libor a 90 días más 240 puntos básicos para el Tramo "A" y 250 puntos para el Tramo "B", el vencimiento de ambos tramos es el 30 de mayo de 2030. Al 31 de diciembre de 2018, solo se ha recibido el depósito correspondiente al Tramo "A" por Dls. 21,000, el cual fue depositado el 29 de junio de 2018. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del préstamo es de Dls.20,265.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2018 asciende a \$455,128. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 5.89% anual.

- f. Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V. por Dls.55,000, a una tasa de interés Libor a tres meses más 4.5 puntos, con vencimiento en 2032. Al 31 de diciembre de 2018 el saldo del préstamo es de Dls.53,925.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2018 asciende a \$1,401,678. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 7.24% anual.

- g. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. (Majahua Resorts) celebró un contrato de crédito con Bancomext, S.N.C., mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls.15,000 o su equivalente en pesos mexicanos por \$286,803, considerando un tipo de cambio de \$19.1202 pesos por dólar. La tasa de interés acordada es TIIE a 91 días más 225 puntos base, pagaderos trimestralmente. La línea de crédito es para reembolsar hasta el 90% del IVA que se pague durante el periodo de construcción del Hotel One & Only Mandarin. La primera disposición de este crédito se llevó a cabo el 26 de junio de 2018. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del préstamo es de \$80,976.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2018, asciende a \$67,870. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 14.32% anual.

- h. Contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Villa Magna de fecha 1 de marzo de 2018, firmado entre Hotel Villa Magna, S. L., Caixabank, S. A. y Banco Santander, S. A., por un importe de €85,000, a una tasa de interés anual de EURIBOR más 215 puntos base, pagadero en 29 pagos semestrales consecutivos, con vencimiento al 1 de marzo de 2033.

- i. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts celebró un contrato de crédito simple con Bancomext, S.N.C., mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls.50,000 a una tasa de interés anual Libor a 3 meses más 375 puntos base, pagadero de forma trimestral. El plazo de la línea de crédito es de 15 años contados a partir de la fecha en la que se realice la primera disposición del crédito. El monto del crédito se destinará a financiar los costos de construcción y equipamiento del Hotel One & Only Mandarin. Al 31 de diciembre de 2018, Majahua Resorts no ha dispuesto este crédito.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Entidad ha cumplido con todas las obligaciones de hacer y de no hacer derivadas de los préstamos bancarios.



***RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

**Nota 15 - Anticipos de clientes:**

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

|                                               | <u>31 de diciembre de</u> |                   |
|-----------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                               | <u>2018</u>               | <u>2017</u>       |
| Anticipos de clientes por servicios hoteleros | \$ 440,479                | \$ 415,550        |
| Anticipos de clientes para compra de villas   | <u>150,193</u>            | <u>          </u> |
|                                               | 590,672                   | 415,550           |
| Depósitos recibidos en garantía *             | <u>360,137</u>            | <u>179,035</u>    |
|                                               | <u>\$ 950,809</u>         | <u>\$ 594,585</u> |

\* Corresponden a los depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas.

**Nota 16 - Instrumentos financieros derivados:**

Al 31 de diciembre de 2018 la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

| <u>Instrumento</u>      | <u>Compañía</u>                          | <u>Monto</u> | <u>Tasa fija</u> | <u>Tasa variable</u> | <u>Vencimiento</u> |
|-------------------------|------------------------------------------|--------------|------------------|----------------------|--------------------|
| Swap de tasa de interés | Mayakoba Thai                            | Dis. 7,140   | 3.02%            | USD Libor 3M         | Mayo de 2027       |
| Swap de tasa de interés | Islas de Mayakoba                        | 41,250       | 2.99%            | USD Libor 3M         | Junio de 2027      |
| Swap de tasa de interés | Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba | 63,000       | 1.32%            | USD Libor 3M         | Marzo de 2022      |
| Swap de tasa de interés | Inalmex                                  | 15,496       | 3.03%            | USD Libor 3M         | Noviembre de 2025  |
| Swap de tasa de interés | Inalmex                                  | 36,000       | 2.32%            | USD Libor 3M         | Noviembre de 2023  |

**Nota 17 - Beneficios a los empleados:**

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, ascendió a \$24,313 y \$5,627, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año es como sigue:

|                                                | <u>31 de diciembre de</u> |                 |
|------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|
|                                                | <u>2018</u>               | <u>2017</u>     |
| Al 1 de enero                                  | \$ 5,627                  | \$ 2,772        |
| Incremento a través de adquisición de negocios | 18,464                    | 2,497           |
| Costo del servicio corriente                   | 759                       | 1,051           |
| Costo de interés                               | 449                       | 345             |
| Remediciones:                                  |                           |                 |
| Por cambios en supuestos financieros           | 36                        | (356)           |
| Pagos con cargo a la provisión                 | <u>(1,022)</u>            | <u>(682)</u>    |
| Al 31 de diciembre                             | <u>\$ 24,313</u>          | <u>\$ 5,627</u> |

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

Las principales hipótesis actuariales utilizadas, expresadas en términos absolutos, son como sigue:

|                                                                                         | <u>31 de diciembre de</u> |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|
| <u>Concepto</u>                                                                         | <u>2018</u>               | <u>2017</u> |
| Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones | 9.00%                     | 7.00%       |
| Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros                            | 4.50%                     | 5.00%       |
| Tasa de incremento del salario mínimo                                                   | 4.00%                     | 4.00%       |
| Vida laboral promedio remanente de los trabajadores                                     | 9 años                    | 9 años      |

**Nota 18 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:**

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

|                                               | <u>31 de diciembre de</u> |                  |
|-----------------------------------------------|---------------------------|------------------|
| <u>Por cobrar a corto plazo:</u>              | <u>2018</u>               | <u>2017</u>      |
| FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., asociada   | \$ 34,317                 |                  |
| Huaribe, S. A. de C. V., parte relacionada    |                           | \$ 33,335        |
| OHLDM, S. A. de C. V., parte relacionada      |                           | 20,031           |
| Otras partes relacionadas                     |                           | 7,071            |
|                                               | <u>\$ 34,317</u>          | <u>\$ 60,437</u> |
| <u>Por cobrar a largo plazo:</u>              |                           |                  |
| FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., asociada * | \$ 253,065                |                  |

- \* Corresponde a la compra de los derechos de cobro por Dls.12,857, los cuales se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos por recibir de la venta de las residencias de la Fase II del Proyecto Fairmont Residence Mayakoba.

|                                                   | <u>31 de diciembre de</u> |                   |
|---------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| <u>Por pagar a corto plazo:</u>                   | <u>2018</u>               | <u>2017</u>       |
| Nayarasa, S. de R.L. de C.V., parte relacionada   | \$ 221,054                |                   |
| Huaribe, S. A. de C. V., parte relacionada        |                           | \$ 67,270         |
| OHL Desarrollos S. L. (España), parte relacionada |                           | 68,004            |
| OHLDM, S. A. de C. V., parte relacionada          |                           | 43,594            |
| Otras partes relacionadas                         |                           | 6,494             |
|                                                   | <u>\$ 221,054</u>         | <u>\$ 185,362</u> |

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

|                                                 | Año que terminó el<br>31 de diciembre de |                  |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|
| <u>Gastos:</u>                                  | <u>2018</u>                              | <u>2017</u>      |
| Costo del plan de compensación a largo plazo *  | \$ 1,122,975                             |                  |
| Remuneraciones al personal clave de la gerencia | 140,452                                  | \$ 53,815        |
| Mercadotecnia                                   |                                          | 9,573            |
|                                                 | <u>\$ 1,263,427</u>                      | <u>\$ 63,388</u> |
| <u>Otras transacciones:</u>                     |                                          |                  |
| Adquisición del Terreno Mandarin                | \$ 982,722                               |                  |
| Adquisición del Terreno Villas Mandarin         | 221,054                                  |                  |
| Otras inversiones en el Desarrollo Mandarin     | 55,670                                   |                  |
| Costo de la ampliación de la playa Mayakoba     |                                          | \$ 55,592        |
| Anticipos de comisiones                         | 71,503                                   |                  |
|                                                 | <u>\$ 1,330,949</u>                      | <u>\$ 55,592</u> |

\* Incluye \$72,700 de empleados y \$1,050,275 de directivos y empresas asesoras de servicios, cuyos accionistas también son accionistas de la Entidad.

**Nota 19 - Nuevo plan de compensación:**

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de la Entidad (los Beneficiarios), (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de la Entidad a los mejores estándares de la industria, en la Asamblea General de Accionistas del 2 de marzo de 2018 se aprobó la completa internalización y modificación del plan de compensación vigente por un nuevo plan de compensación (el nuevo plan de compensación). Los Beneficiarios del nuevo plan de compensación son ciertos funcionarios clave de la Entidad y tres compañías asesoras de servicios, a quienes se les pagará en acciones y en efectivo (los derechos de cobro).

Para llevar a cabo dicho proceso, la Entidad contrató a Duff & Phelps, firma internacional líder en valoración independiente en este tipo de contratos, como firma experta para asesorar al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y al Consejo de Administración para el análisis de: (a) el proceso de internalización del equipo de administración, (b) la determinación del valor de los contratos de compensación que se utilizaría de base para implementar el Nuevo plan de compensación, y (c) para determinar el valor razonable de la Entidad en este contexto. Como resultado de dicho trabajo, con fecha 13 de diciembre de 2017, Duff & Phelps emitió un *fairness opinion* expresando que la transacción propuesta es, en su opinión, justa desde el punto de vista financiero para los accionistas de la Entidad.

Como resultado, la Entidad acordó como parte del nuevo plan de compensación: (i) la entrega a los Beneficiarios de 67,770,149 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas del capital social de la Entidad, emitidas a un precio de \$18.30 pesos por acción (\$9 pesos correspondientes al capital social y \$9.30 pesos a la prima en suscripción de acciones) equivalente a \$1,240,194, (ii) el pago derivado del efecto impositivo que generará para los Beneficiarios el nuevo plan de compensación por la cantidad de \$210,229 (\$76,862 correspondientes a impuestos retenidos, y (iii) ciertos pagos aplazados en efectivo por un importe de \$267,753 de derechos de cobro.



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

El importe total del nuevo plan de compensación ascendió a \$1,718,176, de los cuales \$1,122,975 se aplicaron a los resultados al 31 de diciembre de 2018 y \$1,317,056 al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

El nuevo plan de compensación incluye la obligación a cargo de los Beneficiarios de continuar prestando servicios a, o trabajando para, la Entidad a efectos de retener a los Beneficiarios por lo menos hasta el 31 de diciembre de 2021. En garantía, los Beneficiarios depositarán el 60% de sus acciones recibidas en dos fideicomisos y se ha acordado la pérdida de parte de los derechos de cobro en caso de no cumplir.

En caso de que alguno de los Beneficiarios dejara de prestar sus servicios a la Entidad, las acciones otorgadas serían repartidas entre el grupo de beneficiarios que continúen prestando sus servicios, y en última instancia, la Entidad podría recomprar las acciones si no estuvieren los Beneficiarios en las fechas de devengo.

Las 40,662,089 acciones materia del nuevo plan de compensación, depositadas en los fideicomisos, serán liberadas a favor de los Beneficiarios en las fechas y proporciones que se señalan a continuación:

- El 31 de diciembre de 2018 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas,
- El 31 de diciembre de 2019 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas,
- El 31 de diciembre de 2020 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas, y
- El 31 de diciembre de 2021 se liberará el 30% restante del total de las acciones recibidas.

Los Beneficiarios del nuevo plan de compensación tienen derecho a recibir dividendos sobre el 100% de sus acciones y, en el caso de las acciones aportadas a los fideicomisos, los dividendos recibidos serán cobrados por el Fiduciario, quien los liquidará inmediatamente a los fideicomisarios en proporción a las acciones aportadas. Los fideicomisos se encuentran consolidados con las acciones pendientes de liberar.

Los derechos de cobro serán abonados a los Beneficiarios en las siguientes fechas y proporciones:

- El 31 de diciembre de 2018, se abonará el 50% de los derechos de cobro, de los cuales el 40% deberá pagarse, aún en el caso en que los Beneficiarios dejen de prestar servicios a, o trabajar para, la Entidad, mientras que el 10% restante será pagado solo en caso de que los Beneficiarios continúen prestando servicios a, o trabajando para, la Entidad en la mencionada fecha de pago,
- El 31 de diciembre de 2019, se abonará el 10% de los derechos de cobro,
- El 31 de diciembre de 2020, se abonará el 10% de los derechos de cobro,
- El 31 de diciembre de 2021, se abonará el 30% restante de los derechos de cobro.

A continuación, se muestra una conciliación de los importes correspondientes al Nuevo plan de compensación al 31 de diciembre de 2018:

|                                               | <u>Acciones</u>   | <u>Efectivo</u>   | <u>Total</u>       |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Nuevo plan de compensación                    | \$ 1,240,194      | \$ 401,120 *      | \$ 1,641,314       |
| Impuestos retenidos                           | <u>78,862</u>     |                   | <u>78,862</u>      |
| Total nuevo plan de compensación              | <u>1,317,056</u>  | <u>401,120</u>    | <u>1,718,176</u>   |
| Aplicación inicial del 40%                    | (526,822)         | (160,448)         | (687,270)          |
| Aplicación del periodo **                     | <u>(303,094)</u>  | <u>(132,611)</u>  | <u>(435,705)</u>   |
| Total aplicado a resultados                   | <u>(829,916)</u>  | <u>(293,059)</u>  | <u>(1,122,975)</u> |
| Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2018 | <u>\$ 487,140</u> | <u>\$ 108,061</u> | <u>\$ 595,201</u>  |

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

- \* Incluye \$133,376 del pago derivado del efecto impositivo y los derechos de cobro por \$267,753.
- \*\* Incluye el 10% adicional liberado al 31 de diciembre de 2018, así como la parte proporcional del plan por los tramos que serán liberados al 31 de diciembre de 2019, de 2020 y de 2021.

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

|                                                  | <u>Acciones</u>     | <u>Importe</u>    |
|--------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Acciones emitidas del nuevo plan de compensación | 67,770,149          | \$ 1,317,056      |
| Aplicación inicial del 40%                       | <u>(27,108,060)</u> | <u>(526,822)</u>  |
| Acciones depositadas en fideicomisos             | 40,662,089          | 790,234           |
| Acciones liberadas en 2018                       | <u>(6,777,019)</u>  | <u>(303,094)</u>  |
| Acciones por liberar al 31 de diciembre de 2018  | <u>33,885,070</u>   | <u>\$ 487,140</u> |

**Nota 20 - Capital contable:**

El 21 de abril de 2017 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se llevaron a cabo los siguientes acuerdos:

- i. La cancelación de 3,273,405 acciones Serie "B", las cuales corresponden al capital social suscrito no exhibido al 31 de diciembre de 2017.
- ii. Convertir las 223,263,812 acciones ordinarias, nominativas de la Serie "B", representativas de la parte variable del capital social, en acciones representativas del capital fijo sin derecho a retiro.
- iii. Llevar a cabo una Oferta Pública de sus acciones en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores, de acuerdo con la legislación aplicable.
- iv. Aumentar la parte fija del capital social en la cantidad de \$1,800,900, mediante la emisión de hasta 200,000,000 acciones nominativas de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social de la Entidad.

Con fecha 28 de abril de 2017, la Entidad llevó a cabo una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se obtuvieron recursos por \$2,314,483 neto de los gastos de colocación e impuestos por \$99,757, emitiéndose para tales efectos 150,890,000 acciones de la Serie "A" equivalentes a \$1,358,010 que se reconocieron como capital social y una prima en suscripción de acciones de \$1,056,230.

Con fecha 2 de marzo de 2018 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se llevaron a cabo los siguientes acuerdos:

- i. Se ratifica: i) la adquisición de los terrenos ubicados en el Desarrollo Mandarin que en su conjunto se denomina "Terreno Mandarin" a un precio de Dls.53,178 equivalentes a \$982,722 considerando un tipo de cambio de \$18.4797 pesos por dólar, para ello se reconoce una cuenta por pagar a Actur por \$934,661 y el reconocimiento de un adeudo a terceros por la adquisición de dichos terrenos por \$48,061 y ii) el pago a Actur de ciertas inversiones realizadas en el Desarrollo Mandarin.



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

- ii. Aprobación de la sustitución del plan de compensación vigente con el nuevo plan de compensación (véase Nota 19), el cual menciona que ciertos funcionarios clave de la Entidad y tres compañías asesoras de servicios podrán suscribir acciones a un valor de suscripción de \$9 pesos por acción, dando una cantidad de \$609,931, más una prima en suscripción de acciones de \$630,263. El total de las acciones suscritas fue de 67,770,149 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas del capital social de la sociedad.
- iii. Se aprueba llevar a cabo la cancelación del capital suscrito no exhibido derivado del aumento de capital celebrado el 21 de abril de 2017; por consiguiente, se cancelan 49,210,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social de la Entidad, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de \$442,890.
- iv. Se aprueba incrementar el capital social en su parte variable mediante la emisión de hasta 365,401,893 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de \$9 pesos por acción, dando una cantidad de \$3,288,617 más una prima en suscripción de acciones de \$3,398,238. Dicha aportación de capital y prima será aportada como sigue:
  - a. Actur aportará la cantidad total de \$934,661, de los cuales \$459,669 se destinarán a capital social en su parte fija, representado por 51,074,367 acciones y \$474,992 se destinarán a la prima en suscripción de acciones. Lo anterior, en el entendido que dicha aportación se pagará mediante la capitalización de la cuenta por cobrar generada por la venta del Terreno Mandarina por un importe de \$982,722, neto del adeudo por la adquisición de dichos terrenos por \$48,061.
  - b. Los Beneficiarios del nuevo plan de compensación aportarán la cantidad de \$1,240,194 de la cual: i) \$609,931 será el monto que se aplicará como aumento de capital social, representado por 67,770,149 acciones y ii) \$630,263 se destinarán a la prima en suscripción de acciones. Lo anterior, en el entendido que dicha aportación se pagará mediante la capitalización de las cuentas por pagar generadas por el Nuevo plan de compensación.
  - c. Hasta \$4,512,000 que aportarán los demás accionistas de la Entidad, de los cuales:
    - i) \$2,219,017 se destinarán a capital social, en su parte fija, representado por 246,557,377 acciones y \$2,292,983 se destinarán a la prima en suscripción de acciones.

El capital social suscrito y efectivamente pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a \$2,987,974 y la prima efectivamente pagada de \$3,087,573 para un total de \$6,075,547, de los cuales se recibieron \$3,900,691 en efectivo y \$2,174,856 fue pagado mediante la capitalización de pasivos.

Después de los movimientos anteriores, el capital social fijo de la Entidad al 31 de diciembre de 2018 se integra por 918,214,387 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de \$8,263,929, como se muestra a continuación:

| <u>Número de acciones</u> | <u>Descripción</u>                       | <u>Importe</u>     |
|---------------------------|------------------------------------------|--------------------|
| 918,214,387               | Capital social fijo sin derecho a retiro | \$8,263,929        |
| <u>(33,404,817)</u>       | Capital social suscrito no exhibido      | <u>(300,643)</u>   |
| <u>884,809,570</u>        | Capital social suscrito y exhibido       | <u>\$7,963,286</u> |



**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

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

|                                              |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|
| Al 1 de enero de 2017                        | 401,922,494        |
| Acciones emitidas a través de Oferta Pública | <u>150,890,000</u> |
| Al 31 de diciembre de 2017                   | 552,812,494        |
| Acciones emitidas por aumento de capital     | <u>365,401,893</u> |
| Al 31 de diciembre de 2018                   | <u>918,214,387</u> |

Al 31 de diciembre de 2017 se incurrieron en gastos de emisión, colocación y registro de acciones por \$99,757, los cuales fueron aplicados al capital contable y se presentan en el rubro de otras cuentas de capital.

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

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarían un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de la Entidad y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos. A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas residentes en México que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2017 y 2018 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por \$66,438 y \$34,802, respectivamente, así como una disminución de capital social por \$12,000 en 2017.

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

|                                                        | Nuevo plan de compensación | Efecto de conversión de operaciones extranjeras | Otros            | Total             |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2017                            | \$ -                       | \$ -                                            | \$ -             | \$ -              |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras        |                            | 334,915                                         |                  | 334,915           |
| Coberturas de flujos de efectivo                       |                            |                                                 | 15,445           | 15,445            |
| Saldo al 31 de diciembre de 2017                       | -                          | 334,915                                         | 15,445           | 350,360           |
| Nuevo plan de compensación                             | (1,317,056)                |                                                 |                  | (1,317,056)       |
| Aplicación a resultados del nuevo plan de compensación | 829,916                    |                                                 |                  | 829,916           |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras        |                            | 329,251                                         |                  | 329,251           |
| Coberturas de flujos de efectivo                       |                            |                                                 | 3,441            | 3,441             |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018                       | <u>(\$ 487,140)</u>        | <u>\$ 664,166</u>                               | <u>\$ 18,886</u> | <u>\$ 195,912</u> |

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

**Nota 21 - Gastos corporativos:**

Los gastos corporativos se integran como sigue:

|                                                             | <u>Año que terminó el</u><br><u>31 de diciembre de</u> |                   |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                             | <u>2018</u>                                            | <u>2017</u>       |
| Costo del Nuevo plan de compensación (Nota 19)              | \$ 1,122,975                                           |                   |
| Gastos corporativos                                         | 196,892                                                | \$ 123,230        |
| Gastos de adquisición de negocios *                         | 68,319                                                 | 23,080            |
| Gastos de emisión de acciones no capitalizables             | 28,686                                                 | 13,455            |
| Otros gastos relacionados con el Nuevo plan de compensación | 25,793                                                 |                   |
| Gastos de refinanciación                                    | 4,365                                                  |                   |
| Otros gastos                                                |                                                        | <u>20,577</u>     |
| <b>Total</b>                                                | <b>\$ 1,447,030</b>                                    | <b>\$ 180,342</b> |

- \* Este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición en 2018 de la participación no controladora y otros activos relacionados con el Entorno Mayakoba, del Hotel Villa Magna y L6 y en 2017 del Entorno Mayakoba. Véase Nota 1.

**Nota 22 - Otros ingresos (gastos):**

Los otros ingresos (gastos) se integran como sigue:

|                                                                      | <u>Año que terminó el</u><br><u>31 de diciembre de</u> |                   |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                      | <u>2018</u>                                            | <u>2017</u>       |
| Resultado por compras ventajosas en combinación de negocios (Nota 1) | \$ 331,705                                             | \$ 984,581        |
| Pérdida en la compra de acciones preferentes (Nota 1)                |                                                        | (233,604)         |
| Deterioro del crédito mercantil (Nota 1)                             |                                                        | (226,527)         |
| Cancelación de provisiones                                           |                                                        | 7,547             |
| Otros ingresos                                                       | <u>20,527</u>                                          | <u>20,057</u>     |
|                                                                      | <b>\$ 352,232</b>                                      | <b>\$ 552,054</b> |

**Nota 23 - Conciliación de la deuda:**

|                                                               | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                               | <u>2018</u>               | <u>2017</u>         |
| Deuda al 1 de enero                                           | \$ 4,323,596              | \$ 1,279,527        |
| Obtención de préstamos bancarios                              | 1,837,662                 | 1,283,008           |
| Préstamos provenientes de combinación de negocios             | 1,833,733                 | 3,342,296           |
| Intereses devengados                                          | 311,866                   | 231,878             |
| Pagos de préstamos                                            | (988,852)                 | (1,528,004)         |
| Intereses pagados                                             | (184,764)                 | (226,494)           |
| Amortización de costos de apertura                            | (101,933)                 | (32,835)            |
| Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada | <u>(68,950)</u>           | <u>(25,780)</u>     |
| <b>Deuda al 31 de diciembre</b>                               | <b>\$ 6,962,358</b>       | <b>\$ 4,323,596</b> |

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

#### **Nota 24 - Análisis de costos de financiamiento:**

Los costos de financiamiento se integran como sigue:

|                                              | <u>Año que terminó el</u><br><u>31 de diciembre de</u> |                           |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|
|                                              | <u>2018</u>                                            | <u>2017</u>               |
| <b>Costos financieros:</b>                   |                                                        |                           |
| Intereses y costos financieros               | \$ 311,866                                             | \$ 231,878                |
| Costo financiero de las acciones preferentes |                                                        | 19,888                    |
| Pérdida cambiaria                            | <u>950,755</u>                                         | <u>906,847</u>            |
|                                              | <b><u>\$1,262,621</u></b>                              | <b><u>\$1,158,613</u></b> |
| <b>Ingresos financieros:</b>                 |                                                        |                           |
| Intereses ganados                            | \$ 139,960                                             | \$ 39,114                 |
| Utilidad cambiaria                           | <u>1,085,574</u>                                       | <u>601,767</u>            |
|                                              | <b><u>\$1,225,534</u></b>                              | <b><u>\$ 640,881</u></b>  |
| <b>Costos de financiamiento - Neto</b>       | <b><u>\$ 37,087</u></b>                                | <b><u>\$ 517,732</u></b>  |

#### **Nota 25 - Impuestos a la utilidad:**

Al 31 de diciembre de 2018 la Entidad y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$797,002 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por \$487,151 y obtuvieron pérdidas fiscales por \$1,787,101 (pérdidas fiscales de \$748,438 y utilidades fiscales de \$890,082 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por \$832,067 en 2017). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

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

|              | <u>Año que terminó el</u><br><u>31 de diciembre de</u> |                          |
|--------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|
|              | <u>2018</u>                                            | <u>2017</u>              |
| ISR causado  | \$ 68,177                                              | \$ 19,488                |
| ISR diferido | <u>99,811</u>                                          | <u>(85,729)</u>          |
| <b>Total</b> | <b><u>\$167,988</u></b>                                | <b><u>(\$66,241)</u></b> |

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

|                                                             | <u>Año que terminó el</u><br><u>31 de diciembre de</u> |                            |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                             | <u>2018</u>                                            | <u>2017</u>                |
| Al 1 de enero                                               | (\$ 962,157)                                           | (\$ 226,623)               |
| (Cargo) abono al estado consolidado de resultados           | (99,811)                                               | 85,729                     |
| Impuesto diferido de las combinaciones de negocios (Nota 1) | <u>(431,432)</u>                                       | <u>(821,263)</u>           |
| <b>Al 31 de diciembre</b>                                   | <b><u>(\$ 1,493,400)</u></b>                           | <b><u>(\$ 962,157)</u></b> |



**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

El saldo de impuestos diferidos activos y pasivos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestra a continuación:

|                                    | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                    | <u>2018</u>               | <u>2017</u>         |
| Impuestos diferidos activos        | \$ 212,708                | \$ 144,748          |
| Impuestos diferidos pasivos        | <u>(1,706,108)</u>        | <u>(1,106,905)</u>  |
| Impuestos diferidos pasivos - Neto | <u>(\$1,493,400)</u>      | <u>(\$ 962,157)</u> |

La tasa corporativa de impuesto sobre la renta es una combinación de la tasa en México del 30% y de la tasa impositiva de España de 25%.

El movimiento en el impuesto diferido activo y pasivo durante el año, sin tener en cuenta la compensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se muestra a continuación:

|                                                     | <u>Al 31 de diciembre de 2017</u> | <u>Combinación de negocios</u> | <u>Movimiento del año</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2018</u> |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Provisiones de gastos                               | \$ 74,652                         | \$ -                           | \$ 6,060                  | \$ 80,712                         |
| Pérdidas fiscales por amortizar                     | 691,378                           | 380,075                        | (160,275)                 | 911,178                           |
| Anticipos de clientes                               | 95,782                            | 45,088                         | (220)                     | 140,650                           |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 1,011                             |                                | 966                       | 1,977                             |
| Reserva para cuentas incobrables                    | <u>176</u>                        | <u></u>                        | <u>(71)</u>               | <u>105</u>                        |
| Impuesto diferido activo                            | <u>862,999</u>                    | <u>425,183</u>                 | <u>(153,540)</u>          | <u>1,134,622</u>                  |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                      | (1,803,912)                       | (857,735)                      | 56,560                    | (2,605,087)                       |
| Pagos anticipados                                   | <u>(21,244)</u>                   | <u>1,140</u>                   | <u>(2,631)</u>            | <u>(22,935)</u>                   |
| Impuesto diferido pasivo                            | <u>(1,825,156)</u>                | <u>(856,595)</u>               | <u>53,729</u>             | <u>(2,628,022)</u>                |
| Impuesto diferido pasivo - Neto                     | <u>(\$ 962,157)</u>               | <u>(\$ 431,432)</u>            | <u>(\$ 99,811)</u>        | <u>(\$ 1,493,400)</u>             |

|                                                     | <u>Al 31 de diciembre de 2016</u> | <u>Combinación de negocios</u> | <u>Movimiento del año</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2017</u> |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Provisiones de gastos                               | \$ 15,282                         | \$ 56,695                      | \$ 2,765                  | \$ 74,652                         |
| Pérdidas fiscales por amortizar                     | 71,016                            | 594,066                        | 26,296                    | 691,378                           |
| Anticipos de clientes                               |                                   | 93,471                         | 2,311                     | 95,782                            |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 313                               |                                | 698                       | 1,011                             |
| Reserva para cuentas incobrables                    | <u>60</u>                         | <u>116</u>                     | <u></u>                   | <u>176</u>                        |
| Impuesto diferido activo                            | <u>86,671</u>                     | <u>744,258</u>                 | <u>32,070</u>             | <u>862,999</u>                    |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                      | (300,868)                         | (1,550,404)                    | 47,360                    | (1,803,912)                       |
| Pagos anticipados                                   | <u>(12,426)</u>                   | <u>(15,117)</u>                | <u>6,299</u>              | <u>(21,244)</u>                   |
| Impuesto diferido pasivo                            | <u>(313,294)</u>                  | <u>(1,565,521)</u>             | <u>53,659</u>             | <u>(1,825,156)</u>                |
| Impuesto diferido pasivo - Neto                     | <u>(\$226,623)</u>                | <u>(\$ 821,263)</u>            | <u>\$85,729</u>           | <u>(\$ 962,157)</u>               |

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2018 y de 2017**

Al 31 de diciembre de 2018, la Entidad tiene pérdidas fiscales por un total de \$6,034,289, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

| <u>Año de la pérdida</u> | <u>Importe actualizado</u> | <u>Año de caducidad</u> |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 2009                     | \$ 144,496                 | 2019                    |
| 2010                     | 140,570                    | 2020                    |
| 2011                     | 890,044                    | 2021                    |
| 2012                     | 31,059                     | 2022                    |
| 2013                     | 275,569                    | 2023                    |
| 2014                     | 45,957                     | 2024                    |
| 2015                     | 158,163                    | 2025                    |
| 2016                     | 594,103                    | 2026                    |
| 2017                     | 984,662                    | 2027                    |
| 2018                     | 1,836,202                  | 2028                    |
|                          | <u>933,464 *</u>           |                         |
|                          | <u>\$6,034,289</u>         |                         |

- \* Estas pérdidas corresponden al Hotel Villa Magna, mismas que con base en la legislación española no tienen caducidad. El plan de negocios para la recuperación de dichas pérdidas es de diez años a partir de 2018.

La Entidad no consideró en su cálculo de impuestos diferidos un importe de \$3,330,481 al 31 de diciembre de 2018 de pérdidas fiscales, de los cuales \$1,122,975 proviene del nuevo plan de compensación, \$950,815 en 2017 de pérdidas fiscales, debido a que no se tiene la certeza de que se generarán utilidades fiscales futuras suficientes para amortizar la totalidad de las pérdidas fiscales.

#### **Nota 26 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):**

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

En 2018 la Entidad a través de sus subsidiarias determinó una PTU de \$6,758 y (\$3,370 en 2017), la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación. La base gravable de PTU difiere del resultado contable, debido principalmente a las diferencias en el tiempo en que algunas partidas se acumulan o deducen para efectos contables y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

#### **Nota 27 - Contingencias:**

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una provisión de \$10,722 y \$9,120, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados.

#### **Nota 28 - Utilidad (pérdida) por acción:**

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

***RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Entidad no tiene acciones comunes potencialmente dilutivas.

A continuación, se muestra la determinación de la (pérdida) utilidad por acción básica y diluida:

|                                                                               | Año que terminó el<br>31 de diciembre de |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|
|                                                                               | 2018                                     | 2017               |
| (Pérdida) utilidad neta del año atribuible a la participación no controladora | <u>(\$ 723.751)</u>                      | <u>\$ 88.659</u>   |
| Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación                     | <u>799.873.604</u>                       | <u>501.551.234</u> |
| (Pérdida) utilidad por acción básica y diluida                                | <u>(\$ 0.90)</u>                         | <u>\$ 0.17</u>     |

**Nota 29 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2019, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

**Nota 30 - Evento posterior:**

Con fecha 10 de enero de 2019 la Entidad, a través de Hotel Villa Magna, llevó a cabo el pago anticipado de la totalidad del crédito contratado con Caixabank S. A. y Banco Santander, S. A., pagando €82,556 más €707 por concepto de costos de cancelación anticipada.

En esa misma fecha, Hotel Villa Magna firmó con Caixabank S. A. y Banco de Sabadell, S. A. un contrato de crédito por un importe de hasta €82,556, con vencimiento al 1 de marzo de 2033 y a una tasa de interés pactada de EURIBOR a tres meses más 2.15 puntos.

• • • • •

**Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias  
Al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de  
RLH Properties, S.A.B. de C.V.:**

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo durante el año terminado el 31 de Diciembre de 2020. En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presente las recomendaciones establecidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

**REGLAMENTO DEL COMITÉ DE AUDITORIA Y PRACTICAS SOCIETARIAS**

Preparamos y presentamos a la aprobación del Consejo de Administración, nuestro reglamento que define las responsabilidades y actividades a desarrollar por el Comité. Con base en este documento, desarrollamos nuestro plan de actividades y agendas de las sesiones que llevamos a cabo.

**EVALUACIÓN DE RIESGOS**

Evaluamos la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de la Empresa, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de la Empresa y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

**CONTROL INTERNO**

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Empresa, haya establecido los procesos necesarios para la aplicación, cumplimiento y diseño de un adecuado sistema de control interno. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan desarrollado los Auditores en el desempeño de su trabajo.

**AUDITORÍA EXTERNA**

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de la Empresa para el ejercicio fiscal 2020. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley y en las disposiciones del 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. Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo.

Mantuvimos una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, y las observaciones que tuvieran, y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Empresa.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2020.

### **AUDITORÍA INTERNA**

Promovimos el establecimiento de la función de Auditoría Interna que con el fin de mantener su independencia y objetividad, le reporta funcionalmente al Comité de Auditoría.

A partir del último trimestre se integró la persona responsable de la función. Se preparó y autorizo el programa de trabajo para el 2021.

Recibimos reportes de las actividades llevadas a cabo, así como las observaciones y sugerencias desarrolladas.

### **INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS**

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Empresa y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso, nos cercioramos que los criterios, las políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y que se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de la Empresa, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2020.

Revisamos también, los reportes trimestrales que preparó la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisfacer, que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

### **ASPECTOS LEGALES**

Revisamos periódicamente los diversos juicios legales y laborales existentes en la Empresa y vigilamos la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

### **CÓDIGO DE CONDUCTA**

Nos cercioramos del cumplimiento por parte del personal, del Código de Conducta vigente en la Empresa, verificando que existan procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas en el Sistema que para este fin se tiene establecido, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.



### **TRANSACCIÓN CON PARTES RELACIONADAS**

Revisamos que las transacciones con partes relacionadas fueran resultado de operaciones propias del negocio, a valor de mercado y que se hayan expuesto claramente en los estados financieros. Para este objeto nos apoyamos en la función de auditoría externa

### **EVALUACIÓN Y REMUNERACIÓN DE DIRECTIVOS RELEVANTES**

Revisamos la razonabilidad de los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del Director General y los directivos relevantes de la Empresa.

### **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

Llevamos a cabo reuniones del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité.

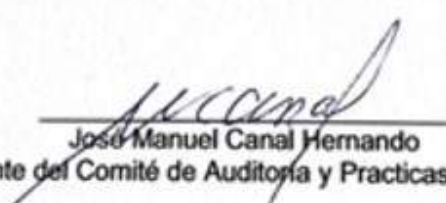
Nuestra revisión incluyó también, los reportes y cualquier otra información financiera, requerida por los organismos reguladores de México.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó al Consejo de Administración, las actividades que se desarrollaron.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas por cada reunión que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

24 de febrero de 2021.

Atentamente



José Manuel Canal Hernando  
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

## **Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias**

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

Ciudad de México a, 20 de marzo de 2020

Al Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

De conformidad por lo previsto en los Artículos 42 y 43, en relación con la fracción IV inciso (a) del Artículo 28, de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), informo a ustedes sobre las actividades que llevó a cabo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (el "Comité" o "CAPS") de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad") durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019. En el desempeño de nuestro trabajo, hemos tenido presentes (i) las recomendaciones contenidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo del Consejo Coordinador Empresarial, y (ii) los requerimientos establecidos en 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").

#### **Evaluación de Riesgos**

Evaluamos periódicamente la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de la Sociedad, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración y los auditores externos, los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de la Sociedad y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

#### **Control Interno**

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Sociedad, haya establecido los procesos necesarios para la aplicación y el cumplimiento de un adecuado sistema de control interno. Adicionalmente, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto dieron los auditores externos en el desempeño de su trabajo.

#### **Auditoría**

Nos cercioramos de la independencia de los auditores externos y el cumplimiento por parte de estos de los requisitos personales, profesionales y de independencia establecidos en la ley y regulación aplicable para la prestación del servicio de auditoría externa y, en su caso, de los servicios distintos al de auditoría externa de estados financieros de la Sociedad y, general, en cuanto a la revisión de la información financiera de la Sociedad.

Para efectos de la ratificación anual de PricewaterhouseCoopers, S.C. como auditor externo de la Sociedad (el "auditor externo"), validamos los conocimientos y experiencia profesional del auditor externo independiente, del gerente y encargado de la auditoría que participarían en la auditoría externa, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Disposiciones, considerando la complejidad del negocio y estructura de la Sociedad.

Para el desarrollo de las obligaciones contempladas en las Disposiciones respecto del Comité, el CAPS se

apoyó en miembros de la Administración de la Sociedad.

Como parte del proceso de evaluación del auditor externo, revisamos los recursos propuestos para ejecutar el programa de la auditoría y, en nuestra opinión, son razonables considerando el alcance de la auditoría, la naturaleza y complejidad de las operaciones y estructura de la Sociedad.

Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo. Adicionalmente y previo a la celebración del contrato de prestación de servicios con el auditor externo, revisamos los términos del encargo para la realización de la auditoría de la Sociedad.

Asimismo, obtuvimos del auditor externo, la manifestación sobre el cumplimiento de la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio de 2019, emitida por el propio despacho respecto del cumplimiento de la obligación a que se refiere el artículo 10 de las Disposiciones.

Mantuvimos con el auditor externo comunicación de manera periódica y directa para conocer los avances de su trabajo, dar seguimiento a las actividades de auditoría externa de los estados financieros de la Sociedad en términos y para efectos del Artículo 26 de las Disposiciones, así como conocer y dar observaciones que tuvieran y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros de la Sociedad, trimestrales y anuales. Conocimos y realizamos de manera sustancial las actividades previstas en los Artículos 27, 34 y demás aplicables al CAPS conforme a las Disposiciones.

Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y trimestrales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Sociedad.

Tomando en cuanto los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio de 2019.

Revisamos y evaluamos el estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad para lo cual revisamos el dictamen de auditoría externa y nos entrevistamos con los auditores externos y diversos miembros de la Administración de la Sociedad. Al respecto, no encontramos deficiencias o desviaciones materiales que reportar en adición a aquéllas respecto a las cuales ya se han tomado las medidas correspondientes y se ha informado al Consejo de Administración y/o al mercado, según corresponda.

### **Información Financiera, Políticas Contables e Informes**

La Administración de la Sociedad tiene la responsabilidad básica de emitir los estados financieros con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) "*International Financial Reporting Standards* (IFRS)" emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "*International Accounting Standards Board*", preparar en tiempo y forma la información financiera y la demás información a ser divulgada en el mercado de valores e implantar los sistemas de control interno.

Por su parte el CAPS, a nombre del Consejo de Administración y como órgano auxiliar a través del cual, junto con el auditor externo, realiza la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad, y revisa los estados financieros auditados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019. Dicha revisión incluyó el análisis y la aprobación de políticas, procedimientos y prácticas contables de la Sociedad.

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de ese proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, las políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados y suficientes y que se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior.

Asimismo, revisamos el informe del Director General y Comité Ejecutivo sobre las actividades, la situación financiera, los resultados obtenidos y los proyectos existentes de la Sociedad durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, en términos de lo establecido por el artículo 44, fracción XI de la LMV y, para los efectos del artículo 42, fracción II, inciso (e) de la LMV, en opinión del Comité, el contenido de dicho informe cumple con los requerimientos de Ley.

En consecuencia de lo anterior, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de la Sociedad por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019.

Revisamos también los reportes trimestrales y anuales que prepara a Administración para ser presentados a la aprobación del consejo y difundidos al público inversionista, verificando que fueran preparados de acuerdo a las NIIF, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó satisfacernos que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable de su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

### **Cumplimiento de la Normatividad, Aspectos Legales y Contingencias**

Confirmamos la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por la Sociedad, para asegurar el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que la Sociedad está sujeta (principalmente en materia de valores), asegurándonos que estuviesen adecuadamente reveladas en la información financiera.

### **Aspectos Administrativos**

Llevamos a cabo reuniones del CAPS con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad y las actividades y eventos relevantes o poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos para comentar el desarrollo de su trabajo.

En los casos que se ha juzgado conveniente (principalmente en relación con las operaciones celebradas por la Sociedad con personas relacionadas), se ha solicitado la opinión de expertos independientes.

Asimismo, no tuvimos conocimiento de posibles incumplimientos significativos a las políticas de la operación, sistema de control interno y políticas de registro contable.

Los trabajos que llevamos a cabo quedaron debidamente documentados en actas preparadas para cada una de las reuniones que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los miembros del Comité.

En consideración a y en relación con lo señalado anteriormente, durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2019, se llevaron a cabo Sesiones del Comité donde se realizaron las actividades inherentes al Comité que contemplaron los siguientes aspectos:

- a) Evaluamos el desempeño de los directivos relevantes de la Sociedad en relación con la situación

financiera, administrativa y jurídica de la Sociedad.

b) Ni se recomendó al Consejo, ni se otorgó en uso de facultades delegadas, dispensa alguna a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando, en términos del artículo 28, fracción III, inciso (f) de la Ley del Mercado de Valores.

c) Se evaluó el desempeño del auditor externo de la Sociedad.

d) Revisamos conjuntamente con los auditores externos de la Sociedad, los análisis y comentarios elaborados durante la auditoría, así como los procedimientos utilizados y el alcance de los mismos, asegurándonos de que se realizaran con la mayor objetividad posible y que la información financiera sea útil, oportuna y confiable. Asimismo, incentivamos a los auditores externos a externar sus observaciones y preocupaciones para que estos fueran efectivamente plasmados en los informes que se presentan al Consejo de Administración de la Sociedad.

e) Tuvimos contacto periódicamente con los auditores externos, sin la presencia de funcionarios de la Sociedad, para conocer sus comentarios y observaciones en el avance de su trabajo, promoviendo la coordinación entre las labores de los auditores externos y la Administración de la Sociedad.

f) Se colaboró en la supervisión del cumplimiento de los servicios de auditoría externa, así como en la evaluación de sus resultados y del desempeño tanto de la persona moral, como de las personas físicas encargadas de la auditoría de la Sociedad.

g) Se revisaron los servicios adicionales o complementarios al de auditoría prestados por el auditor externo, y al efecto nos aseguramos que dichos servicios no constituyeran un impedimento a su independencia o conflicto de interés. Asimismo, revisamos los servicios prestados por los expertos independientes contratados por la Sociedad que, en su caso, han sido divulgados por ésta.

h) En su caso, hemos implementado las medidas preventivas y correctivas que hemos considerado apropiadas para evitar y, en su caso, sancionar los incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, de la Sociedad.

i) Revisamos los estados financieros de la Sociedad por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el informe del auditor, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros, incluidas, en su caso, sus modificaciones y correspondientes efectos. Después de haber escuchado los comentarios de los auditores externos, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros de la Sociedad de conformidad con las NIIF, y como resultado de las revisiones realizadas, se le recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad su aprobación con la finalidad de que dichos estados financieros sean presentados a la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad.

j) Se revisaron y analizaron diversas operaciones con partes relacionadas, mismas operaciones que, en cada caso, fueron analizadas y aprobadas por el CAPS, el Consejo de Administración y, en su caso, la Asamblea de Accionistas de la Sociedad, que se contienen en las notas a los estados financieros indicados en el punto anterior, recomendando al Consejo de Administración su aprobación.

Asimismo, revisamos que las operaciones con partes relacionadas fuesen resultado de operaciones propias del negocio de la Sociedad, a valores de mercado y que se hayan descrito claramente en los estados financieros. Para este objeto, nos apoyamos en la función de la auditoría interna y en la propia Administración.

- k) Se dio seguimiento al cumplimiento a las Normas de Ética de la Sociedad y de la existencia y efectividad de mecanismos de revelación de hechos indebidos y de protección a informantes.
- l) Revisamos y analizamos el informe del Consejo de Administración respecto a la situación corporativa de la Sociedad, incluyendo la revisión de documentación legal de la Sociedad.
- m) Revisamos las principales premisas del presupuesto anual y su aplicación.
- n) Se dio seguimiento a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración de la Sociedad.

Lo anterior, con la finalidad de cumplir con los requisitos previstos por la Ley del Mercado de Valores, y cualesquiera otras funciones que le han sido o le sean encomendadas a este CAPS por el Consejo de Administración de la Sociedad, y haciendo notar que, para la elaboración del presente informe, se escuchó a los directivos relevantes de la Sociedad.

Atentamente,



Alejandro Hernández Delgado  
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias  
RLH Properties, S.A.B. de C.V.

**Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias  
de RLH Properties, S.A.B. de C.V.**

Ciudad de México a, 26 de febrero de 2019

Al Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

De conformidad con lo previsto por los Artículos 42 y 43, con relación a la fracción IV inciso (a) del Artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores, informo a ustedes sobre las actividades que llevó a cabo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (el "Comité" o "CAPS") de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad") durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018. En el desempeño de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones contenidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas del Consejo Coordinador Empresarial.

**Evaluación de Riesgos**

Evaluamos periódicamente la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de la Sociedad, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración y auditores externos, los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de la Sociedad y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

**Control Interno**

Nos cercoramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Sociedad, haya establecido los procesos necesarios para la aplicación y el cumplimiento de un adecuado sistema de control interno. Adicionalmente, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto dieron los auditores externos en el desempeño de su trabajo.

**Auditoría**

Nos cercoramos de la independencia de los auditores externos y el cumplimiento por parte de estos a los requerimientos establecidos en la ley en cuanto a la revisión de la información financiera de la Sociedad. Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo, así como su coordinación con el área de auditoría interna.

Mantuvimos con el auditor externo comunicación de manera periódica y directa para conocer los avances de su trabajo y las observaciones que tuvieran y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros de la Sociedad, trimestrales y anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros

servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Sociedad.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio de 2018.

Revisamos y evaluamos el estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad para lo cual revisamos el dictamen de auditoría externa y nos entrevistamos con los auditores externos y diversos miembros de la administración de la Sociedad. Al respecto, no encontramos deficiencias o desviaciones materiales que reportar en adición a aquéllas respecto a las cuales ya se han tomado las medidas correspondientes y se ha informado al Consejo de Administración y/o al mercado, según corresponda.

### **Información Financiera, Políticas Contables e Informes**

La Administración de la Sociedad tiene la responsabilidad básica de emitir los estados financieros con base en las normas internacionales de información financiera "*international financial reporting standards*" ("NIF") que emite el consejo de normas internacionales de contabilidad "*international accounting standards board*", preparar en tiempo y forma la información financiera y la demás información a ser divulgada en el mercado de valores e implantar los sistemas de control interno.

Por su parte el CAPS ha revisado, a nombre del Consejo de Administración y como órgano auxiliar a través del cual, junto con el auditor externo, dicho Consejo realiza la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad, los estados financieros auditados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018. Dicha revisión incluyó el análisis y la aprobación de políticas, procedimientos y prácticas contables de la Sociedad.

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de ese proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, las políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados y suficientes y que se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de la Sociedad por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018.

Revisamos también los reportes trimestrales y anuales que prepara la Administración para ser presentados al consejo y al público inversionista, verificando que fueran preparados de acuerdo a las NIF, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó satisfacción que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable de su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

### **Cumplimiento de la Normatividad, Aspectos Legales y Contingencias**

Confirmamos la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por la Sociedad, para asegurar el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que la Sociedad está sujeta (principalmente en materia de valores), asegurándonos que estuviesen adecuadamente reveladas en la información financiera.



## Aspectos Administrativos

Llevamos a cabo reuniones del CAPS con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad y las actividades y eventos relevantes o poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos para comentar el desarrollo de su trabajo.

En los casos que juzgamos convenientes (principalmente en relación con las operaciones celebradas por la Sociedad con personas relacionadas), solicitamos la opinión de expertos independientes (valoraciones de inmuebles y para la internalización de la compensación de ciertos directivos de la sociedad, principalmente).

Asimismo, no tuvimos conocimiento de posibles incumplimientos significativos a las políticas de la operación, sistema de control interno y políticas de registro contable.

Los trabajos que llevamos a cabo quedaron debidamente documentados en actas preparadas para cada una de las reuniones que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los miembros del Comité.

En consideración a y en relación con lo señalado anteriormente, durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2018, se llevaron a cabo Sesiones del Comité donde se realizaron las actividades inherentes al Comité que contemplaron los siguientes aspectos:

- a) Evaluamos el desempeño de los directivos relevantes de la Sociedad en relación con la situación financiera, administrativa y jurídica de la Sociedad.
- b) Revisamos los criterios y mecanismos de determinación de los paquetes de la retribución integral del Director General y de los miembros del Comité Ejecutivo de la Sociedad, así como de los demás directivos relevantes, recomendando al Consejo de Administración la aprobación dichos criterios y mecanismos.
- c) Ni se recomendó al Consejo, ni se otorgó en uso de facultades delegadas, dispensa alguna a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando, en términos del artículo 28, fracción I.I, inciso (Q) de la Ley del Mercado de Valores.
- d) Se evaluó el desempeño de PricewaterhouseCoopers, S.C. como auditor externo de la Sociedad (los auditores externos).
- e) Entrevistamos a los auditores externos de la Sociedad con la finalidad de verificar que cumplieran con los requisitos de independencia y rotación de su personal.
- f) Revisamos conjuntamente con los auditores externos de la Sociedad, los análisis y comentarios elaborados durante la auditoría, así como los procedimientos utilizados y el alcance de los mismos, asegurándonos de que se realizaran con la mayor objetividad posible y que la información financiera sea útil, oportuna y confiable. Asimismo, incentivamos a los auditores externos a extender sus observaciones y preocupaciones para que estas fueran efectivamente plasmados en los informes que se presentan al Consejo de Administración de la Sociedad.
- g) Tuvimos contacto periódicamente con los auditores externos, sin la presencia de funcionarios de la Sociedad, para conocer sus comentarios y observaciones en el avance de su trabajo, promoviendo la coordinación entre las labores de los auditores externos y la

administración de la Sociedad.

- h) Se colaboró en la supervisión del cumplimiento de los servicios de auditoría externa, así como en la evaluación de sus resultados y del desempeño tanto de la persona moral, como de las personas físicas encargadas de la auditoría de la Sociedad.
- i) Se revisaron los servicios adicionales o complementarios al de auditoría prestados por nuestro auditor externo, y al efecto nos aseguramos que dichos servicios no constituyeran un impedimento a su independencia o conflicto de interés. Asimismo, revisamos los servicios prestados por los expertos independientes contratados por la Sociedad que, en su caso, han sido divulgados por ésta.
- j) En su caso, hemos implementado las medidas preventivas y correctivas que hemos considerado apropiadas para evitar y, en su caso, sancionar los incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, de la Sociedad.
- k) Revisamos los estados financieros de la Sociedad por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018, el informe del auditor, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros, incluidas, en su caso, sus modificaciones y correspondientes efectos. Después de haber escuchado los comentarios de los auditores externos, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros de la Sociedad y su conformidad con las NIIF, y como resultado de las revisiones realizadas, se le recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad su aprobación con la finalidad de que dichos estados financieros sean presentados a la asamblea general de accionistas de la Sociedad.
- l) Se revisaron y analizaron diversas operaciones con partes relacionadas, mismas operaciones que, en cada caso, fueron analizadas y aprobadas por el CAPS, el Consejo de Administración y, en su caso, la Asamblea de Accionistas de la Sociedad, que se contienen en las notas a los estados financieros indicados en el punto anterior, recomendando al Consejo de Administración la aprobación de aquellas que consideramos apropiadas.  
  
Asimismo, revisamos que las operaciones con partes relacionadas fuesen resultado de operaciones propias del negocio de la Sociedad, a valores de mercado y que se hayan descrito claramente en los estados financieros. Para este objeto, nos apoyamos en la función de la auditoría interna y en la propia Administración.
- m) Se dio seguimiento al cumplimiento a las normas de ética de la Sociedad y de la existencia y efectividad de mecanismos de revelación de hechos indebidos y de protección a informantes.
- n) Revisamos y analizamos el informe del Consejo de Administración respecto a la situación corporativa de la Sociedad, incluyendo la revisión de documentación legal de la Sociedad.
- o) Revisamos los principales premisas del presupuesto anual y su aplicación.
- p) Se dio seguimiento a los acuerdos de los accionistas de accionistas y del consejo de administración de la Sociedad.

Lo anterior, con la finalidad de cumplir con los requisitos previstos por la Ley del Mercado de Valores, y cualesquiera otras funciones que le han sido o le sean encomendadas a este CAPS por el.

Consejo de Administración de la Sociedad, y haciéndolo notar que, para la elaboración del presente informe, se escuchó a los directivos relevantes de la Sociedad

Atentamente,

Alejandro Hernández

Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Secretarías de  
RTH Properties, S.A.B. de C.V.

Ciudad de México, a 12 de agosto de 2019

En cumplimiento a lo establecido en (i) el tercer párrafo del artículo 17 de 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" (la "Circular de Auditoría"), y (ii) los estatutos sociales de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad" o "RLH"), manifiesto que, con fecha 26 de julio de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó ratificar a PricewaterhouseCoopers, S.C. ("PwC") como el Despacho (según dicho término se define en la Circular de Auditoría) encargado de proporcionar los servicios de auditoría externa de los estados financieros básicos de la Sociedad.

En línea con lo anterior, hago constar que en esta misma fecha se ha compartido a través de los portales EMISNET y STIV-2, copia del contrato suscrito por el Director General de la Sociedad y el despacho PwC para realizar la auditoría de los estados financieros de la Sociedad por el periodo que concluirá el 31 de diciembre de 2019.

Atentamente,



Por: Juan Sebastián Novoa López  
Cargo: Apoderado

Ciudad de México, a 12 de agosto 2019

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil

Dirección General de Emisiones Bursátiles

Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte, Piso 7

Colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón

01020 Ciudad de México, México

El suscrito, en carácter de Secretario no miembro del Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V. ("RLH"), por medio de la presente certifico que:

1. Mediante Sesión del Consejo de Administración de RLH de fecha 25 de octubre de 2017, se resolvió, entre otros asuntos, el otorgamiento de poderes a los directivos de la Sociedad, siendo uno de ellos el señor Juan Sebastián Novoa López, los cuales, a la fecha de la presente carta no le han sido revocados o modificados en ninguna forma.
2. De conformidad con el primer y tercer párrafo del artículo 17 de 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, el suscrito como Secretario no miembro del Consejo de Administración certifica que la firma autógrafa que aparece en el documento que se acompaña a la presente, pertenece al señor Juan Sebastián Novoa López.

La presente certificación se extiende a solicitud de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Atentamente,



Maurice Berkman Baksht  
Secretario no miembro del Consejo de Administración de  
RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Ciudad de México, a 23 de julio de 2018

En cumplimiento a lo establecido en (i) el tercer párrafo del artículo 17 de 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" (la "Circular de Auditoría"), y (ii) los estatutos sociales de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad" o "RLH"), manifiesto que (a) PricewaterhouseCoopers, S.C. ("PwC") fue designado como el Despacho (según dicho término se define en la Circular de Auditoría) encargado de proporcionar los servicios de auditoría externa de los estados financieros básicos de la Sociedad, y (b) a la fecha, sigue siendo el Auditor Externo Independiente (según dicho término se define en la Circular de Auditoría) de RLH.

En línea con lo anterior, hago constar que en esta misma fecha se ha compartido a través del SEDI y STIV-2, copia del contrato suscrito por el Director General de la Sociedad y el despacho PwC para realizar la auditoría de los estados financieros de la Sociedad por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2018.

Atentamente,



Por: Juan Sebastián Novoa López  
Cargo: Apoderado

Ciudad de México, a 23 de julio de 2018

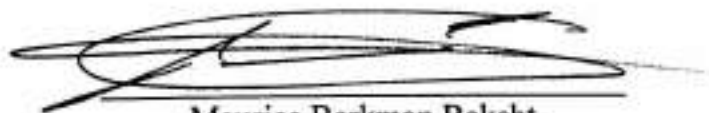
**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**  
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil  
Dirección General de Emisiones Bursátiles  
Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte, Piso 7  
Colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón  
01020 Ciudad de México, México

El suscrito, en carácter de Secretario no miembro del Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V. ("RLH"), por medio de la presente certifico que:

1. Mediante Sesión del Consejo de Administración de RLH de fecha 25 de octubre de 2017, se resolvió, entre otros asuntos, el otorgamiento de poderes a los directivos de la Sociedad, siendo uno de ellos el señor Juan Sebastián Novoa López, los cuales, a la fecha de la presente carta no le han sido revocados o modificados en ninguna forma.
2. De conformidad con el primer y tercer párrafo del artículo 17 de 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", certifico que la firma autógrafa que aparece en el documento que se acompaña a la presente, pertenece al señor Juan Sebastián Novoa López.

La presente certificación se extiende a solicitud de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Atentamente,



Maurice Berkman Baksht  
Secretario no miembro del Consejo de Administración de  
RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Ciudad de México a 10 de diciembre de 2020

Los suscritos en, en representación de la emisora RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la “Emisora”), manifestamos bajo protesta de decir verdad:

- I. Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados correspondientes al ejercicio 2018 a que hacen referencia 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”).
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados correspondientes al ejercicio 2018, no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados correspondientes al ejercicio 2018 y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de la Emisora.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Emisora, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
- VII. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Francisco Borja Escalada Jiménez  
Director General de la Sociedad

Juan Sebastián Novoa López  
Director Financiero de la Sociedad

Jessica García Abenchuchán  
Director Jurídico de la Sociedad



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 Reporte Anual correspondiente al ejercicio 2020, 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 estos Estados Financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Francisco Borja Escalada Jiménez  
Director General de la Sociedad



Juan Sebastián Novoa López  
Director Financiero de la Sociedad



Jessica García Abenchuchán  
Director Jurídico de la Sociedad

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 los Estados Financieros Anuales correspondientes al ejercicio social 2018, 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 estos Estados Financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



---

Francisco Borja Escalada Jiménez  
Director General de la Sociedad



---

Juan Sebastián Novoa López  
Director Financiero de la Sociedad



---

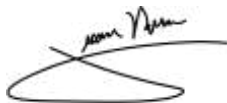
Jessica García Abenchuchán  
Director Jurídico de la Sociedad

Ciudad de México, a 26 de abril de 2021.

En cumplimiento a lo establecido en **(i)** el tercer párrafo del artículo 17 de 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” (la “Circular de Auditoría”), y **(ii)** los estatutos sociales de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad” o “RLH”), manifiesto que, con fecha 20 de marzo de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó ratificar a PricewaterhouseCoopers, S.C. (“PwC”) como el Despacho (según dicho término se define en la Circular de Auditoría) encargado de proporcionar los servicios de auditoría externa de los estados financieros básicos de la Sociedad.

En línea con lo anterior, hago constar que con fechas 16 de marzo de 2021 y 26 de abril de 2021, se ha compartido a través de los portales STIV-2 y EMISNET, respectivamente, copia del contrato suscrito por el Director General de la Sociedad y el despacho PwC para realizar la auditoría de los estados financieros de la Sociedad por el periodo que concluyó el 31 de diciembre de 2020.

Atentamente,



---

Por: Juan Sebastián Novoa López  
Cargo: Apoderado

Ciudad de México, a 27 de abril de 2021

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil  
Dirección General de Emisiones Bursátiles  
Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte, Piso 7  
Colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón  
01020 Ciudad de México, México

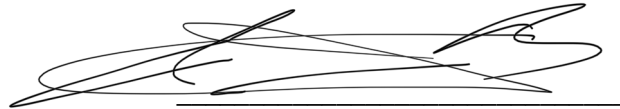
El suscrito, en carácter de Secretario no miembro del Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V. ("RLH"), por medio de la presente certifico que:

1. Mediante sesión del Consejo de Administración de RLH de fecha 25 de octubre de 2017, se resolvió, entre otros asuntos, el otorgamiento de poderes a los directivos de la Sociedad, siendo uno de ellos el señor Juan Sebastián Novoa López, los cuales, a esta fecha, no han sido revocados, limitados o modificados en ninguna forma.

2. De conformidad con el primer y tercer párrafo del artículo 17 de 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, el suscrito como Secretario no miembro del Consejo de Administración certifica que la firma autógrafa que aparece en el documento que se acompaña a la presente, pertenece al señor Juan Sebastián Novoa López.

La presente certificación se extiende a solicitud de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Atentamente,



Maurice Berkman Baksht  
Secretario no miembro del Consejo de Administración de  
RLH Properties, S.A.B. de C.V.

**Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias  
Consejo de Administración // Asamblea de Accionistas  
RLH Properties, S.A.B. de C.V.**

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevó a cabo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Empresa") durante el año concluido el 31 de diciembre de 2021. En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presente las recomendaciones establecidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo y llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

**EVALUACIÓN DE RIESGOS**

Evaluamos la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de la Empresa, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de la Empresa y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

**CONTROL INTERNO**

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Empresa, haya establecido los procesos necesarios para la aplicación, cumplimiento y diseño de un adecuado sistema de control interno. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que, al respecto, hayan desarrollado los Auditores en el desempeño de su trabajo.

**AUDITORÍA EXTERNA**

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de la Empresa para el ejercicio fiscal 2021. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley y en las disposiciones del 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. Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo.

Mantuvimos una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, y las observaciones que tuvieran, y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Empresa.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2021.

## **AUDITORÍA INTERNA**

Con el fin de mantener su independencia y objetividad, el área de Auditoría Interna, le reporta funcionalmente al Comité de Auditoría y prácticas Societarias. A continuación, se describen las actividades que se llevaron a cabo:

1. Con la debida oportunidad revisamos y aprobamos su programa y presupuesto anual de actividades. Para elaborarlo, Auditoría Interna llevó a cabo un proceso de evaluación de riesgos, establecimiento de controles y prueba de los mismos. Como consecuencia, aprobamos también, el presupuesto anual y la estructura de la función.
2. Recibimos informes trimestrales relativos a los avances en el programa de trabajo, las variaciones que pudiera haber tenido, así como las causas que las originaron.
3. Dimos seguimiento a las observaciones y sugerencias desarrolladas y su implementación oportuna.

## **INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS**

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Empresa y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso, nos cercioramos que los criterios, las políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y que se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de la Empresa, por el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

Revisamos también, los reportes trimestrales que preparó la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisfacer, que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

## **ASPECTOS LEGALES**

Revisamos periódicamente los diversos juicios legales y laborales existentes en la Empresa y vigilamos la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

## **CÓDIGO DE CONDUCTA**

Nos cercioramos del cumplimiento por parte del personal, del Código de Conducta vigente en la Empresa, verificando que existan procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas en el Sistema que para este fin se tiene establecido, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.

### **TRANSACCIÓN CON PARTES RELACIONADAS**

Revisamos que las transacciones con partes relacionadas fueran resultado de operaciones propias del negocio, a valor de mercado y que se hayan expuesto claramente en los estados financieros. Para este objeto nos apoyamos en la función de auditoría externa.

### **EVALUACIÓN Y REMUNERACIÓN DE DIRECTIVOS RELEVANTES**

Revisamos la razonabilidad de los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del Director General y los directivos relevantes de la Empresa.

### **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

Llevamos a cabo reuniones del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité. Damos seguimiento a los acuerdos adoptados por la asamblea de accionistas de la Empresa.

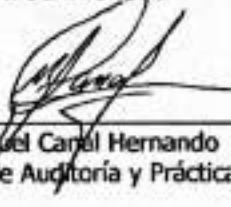
Nuestra revisión incluyó también, los reportes y cualquier otra información financiera, requerida por los organismos reguladores de México.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó al Consejo de Administración, las actividades que se desarrollaron.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas por cada reunión que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

24 de febrero de 2022

Atentamente



José Manuel Canel Hernando  
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

---

## Estados financieros

---



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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y de 2019

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

## **Índice**

### **Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

| <b>Contenido</b>                                             | <b>Página</b> |
|--------------------------------------------------------------|---------------|
| Informe de los Auditores Independientes .....                | 1 a 7         |
| Estados financieros consolidados                             |               |
| Estados consolidados de situación financiera .....           | 8             |
| Estados consolidados de resultados integrales .....          | 9             |
| Estados consolidados de cambios en el capital contable ..... | 10            |
| Estados consolidados de flujos de efectivo .....             | 11            |
| Notas sobre los estados financieros consolidados .....       | 12 a 38       |



## **Informe de los Auditores Independientes**

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

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados de RLH Properties S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2020, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (A.C.) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

### **Cuestiones clave de la auditoría**

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

| Cuestión clave de la auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Como nuestra auditoría abordó la cuestión                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Impacto de COVID-19 sobre el negocio de la Entidad</b></p> <p>Como se describe en la Nota 2 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad sufrió una reducción significativa en sus ingresos en comparación con ejercicios anteriores, derivada de las restricciones de movilidad y de operación impuestas por distintas autoridades en donde la Entidad opera, así como de las precauciones generales de la población ante la necesidad de distanciamiento social provocada por la crisis sanitaria denominada COVID-19.</p> <p>Nos hemos enfocado en este asunto en nuestra auditoría debido principalmente al impacto que este evento tiene sobre el negocio y operación de la Entidad, en su liquidez para hacer frente a sus compromisos financieros y en su capacidad para continuar como negocio en marcha, aspectos cuya evaluación requiere juicios significativos de la administración.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en evaluar los escenarios financieros preparados por la Entidad para estimar los impactos de este evento y en los siguientes supuestos clave que la Entidad consideró para la determinación de los flujos de efectivo proyectados para cada escenario: 1) niveles de ocupación hotelera proyectados y curva de recuperación, con respecto a sus niveles históricos; 2) condiciones previstas de liquidez en conjunto con los escenarios incluidos en las proyecciones respecto al cumplimiento de obligaciones y/o fuentes alternativas de efectivo.</p> | <p><b>Como nuestra auditoría abordó la cuestión</b></p> <p>Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</p> <p>Con apoyo de nuestros especialistas en valuación, hemos entendido y considerado el proceso que la Entidad utilizó para preparar sus proyecciones financieras en distintos escenarios.</p> <p>Evaluamos los argumentos técnicos y de negocios desarrollados por la administración, así como sus conclusiones en relación con su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros y continuar reportando su información financiera como negocio en marcha.</p> <p>Evaluamos los supuestos utilizados por la administración para el desarrollo de sus proyecciones financieras, siendo los procedimientos más relevantes los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluamos las tasas proyectadas de ocupación hotelera y curva de recuperación, considerando para ello las proyecciones de la industria hotelera, en distintos escenarios, así como los datos reales y estacionalidad de la Entidad en los años previos al COVID-19 y su consistencia con los planes de negocio de la Entidad.</li> <li>• Asimismo, evaluamos las tarifas promedio, ingresos por habitación disponible promedio y su razonabilidad con el comportamiento histórico.</li> <li>• Evaluamos los costos y gastos fijos y variables proyectados en comparación con su comportamiento histórico.</li> </ul> <p>Evaluamos la argumentación técnica y de negocios preparada por la administración en su análisis de negocio en marcha, considerando las fuentes alternativas de efectivo incluidas en los diferentes escenarios de proyecciones.</p> |

| Cuestión clave de la auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Como nuestra auditoría abordó la cuestión                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Asimismo, en relación con el financiamiento existente, leímos los acuerdos relacionados con la renegociación de obligaciones tanto contractuales como financieras efectuados durante el ejercicio, observando su consistencia con las proyecciones financieras y de liquidez y con las revelaciones efectuadas por la Entidad en la Nota 15.</p> <p>Adicionalmente, evaluamos la consistencia de la información revelada en las notas a los estados financieros, con los impactos determinados de la información previamente detallada.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Evaluación de deterioro del crédito mercantil</b></p> <p>Como se describe en la Nota 11 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad realiza pruebas anuales de deterioro sobre su crédito mercantil.</p> <p>Nos enfocamos en este asunto en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del saldo del crédito mercantil al 31 de diciembre de 2020 (\$1,132 millones) y debido a que las pruebas de deterioro involucran la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad al determinar el valor de recuperación, el cual se basa en proyecciones financieras de flujos de efectivo futuros.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos relevantes usados por la Administración para estimar las proyecciones financieras, en adición a los asociados con la recuperación de nivel de ocupación disminuida como consecuencia de la pandemia COVID-19: 1) margen de utilidad bruta esperado 2) utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA) y 3) tasa de descuento utilizada en las proyecciones financieras.</p> | <p>Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones financieras preparadas por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlos, según se describe la sección anterior de este mismo informe.</p> <p>Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, llevamos a cabo los siguientes procedimientos adicionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor de recuperación del crédito mercantil con los utilizados y reconocidos para valorar activos de características similares en la industria.</li> <li>• Analizamos los cálculos de sensibilidad preparados por la Administración para cada una de las Unidades generadoras de efectivo (UGE).</li> <li>• Evaluamos las conclusiones de la Administración respecto a la necesidad de registrar asientos contables asociados con el deterioro de crédito mercantil.</li> <li>• Evaluamos las tasas de descuento utilizadas en las proyecciones financieras, comparando con la información disponible de fuentes independientes.</li> </ul> |

| Cuestión clave de la auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Como nuestra auditoría abordó la cuestión                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar</b></p> <p>Como se describe en la Nota 27 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad reconoció un impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar.</p> <p>Nos hicimos enfocar en este rubro en nuestra auditoría, debido a la importancia del saldo de impuestos diferidos activos derivado principalmente de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2020 (56,486 millones), y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar sus proyecciones financieras y fiscales.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes aspectos relevantes usados por la Administración para estimar las proyecciones financieras, en adición a los asociados con la recuperación de nivel de ocupación disminuida como consecuencia de la pandemia COVID-19: 1) proyección de utilidades fiscales futuras por empresa 2) probabilidad de ocurrencia que la Administración asignó respecto a la recuperación de dichos beneficios en función de las fechas de caducidad de las pérdidas.</p> | <p>Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones financieras preparadas por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlos, según se describe el primer apartado de esta sección.</p> <p>Adicionalmente evaluamos las proyecciones fiscales preparadas por la Entidad mediante los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluamos la consistencia de la proyección de resultados fiscales con los distintos escenarios de proyecciones financieras.</li> <li>• Analizamos los datos de caducidad de pérdidas fiscales por amortizar que se muestran concentrados en la Nota 27 en comparación con la disponibilidad de utilidades proyectadas por empresa.</li> <li>• Analizamos el resultado de estos cálculos y comparaciones, junto con los argumentos técnicos y de negocios y la asignación de probabilidades efectuados por la Administración, para concluir respecto a la recuperabilidad del Impuesto Diferido Activo y, consecuentemente, su aplicación conforme a las NIIF, así como las disposiciones fiscales vigentes.</li> </ul> |

#### Información adicional

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

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresamos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

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



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

#### **Responsabilidades de la Administración y de los encargados del Gobierno de la Entidad en relación con los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

#### **Responsabilidades de los auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados**

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

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

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

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría

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

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





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

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "JPurón", written over a horizontal line.

C. P. C. José Ignacio Toussaint Purón  
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 26 de febrero de 2021

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

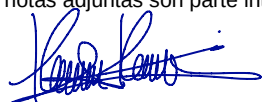
## Estados Consolidados de Situación Financiera

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Miles de pesos mexicanos

| <u>Activo</u>                                                  | <u>Nota</u> | <u>2020</u>                 | <u>2019</u>                 |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>                                      |             |                             |                             |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                            | 6           | \$ 2,030,372                | \$ 2,455,856                |
| Clientes y otras cuentas por cobrar                            | 7           | 1,022,446                   | 1,051,649                   |
| Partes relacionadas                                            | 19          | 42,902                      | 46,348                      |
| Inventarios                                                    | 8           | 92,385                      | 81,999                      |
| Inventarios inmobiliarios                                      | 10          | 1,479,890                   | 1,383,111                   |
| Pagos anticipados                                              |             | <u>75,432</u>               | <u>97,462</u>               |
| <b>Suma el activo circulante</b>                               |             | <b><u>4,743,427</u></b>     | <b><u>5,116,425</u></b>     |
| <b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>                                   |             |                             |                             |
| Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto                          | 9           | 19,916,200                  | 17,446,388                  |
| Inventarios inmobiliarios                                      | 10          | 769,059                     | 769,059                     |
| Activos intangibles                                            | 11          | 845,378                     | 824,165                     |
| Crédito mercantil                                              | 11          | 1,131,837                   | 996,335                     |
| Partes relacionadas                                            | 19          | 199,117                     | 226,386                     |
| Impuestos diferidos                                            | 27          | 224,470                     | 246,302                     |
| Efectivo restringido                                           | 6           | 49,374                      | 76,315                      |
| Instrumentos financieros derivados                             | 17          |                             | <u>6,341</u>                |
| <b>Suma el activo no circulante</b>                            |             | <b><u>23,135,435</u></b>    | <b><u>20,591,291</u></b>    |
| <b>Total activo</b>                                            |             | <b><u>\$ 27,878,862</u></b> | <b><u>\$ 25,707,716</u></b> |
| <b><u>Pasivo y Capital Contable</u></b>                        |             |                             |                             |
| <b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>                                   |             |                             |                             |
| Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo | 15          | \$ 145,260                  | \$ 355,689                  |
| Proveedores                                                    |             | 245,159                     | 242,391                     |
| Anticipos de clientes                                          | 16          | 1,325,168                   | 1,146,741                   |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados                          | 13          | 961,732                     | 804,459                     |
| Provisiones                                                    | 14          | 126,162                     | 124,079                     |
| Partes relacionadas                                            | 19          | 1,327                       | 221,679                     |
| Impuesto sobre la renta por pagar                              |             | <u>37,076</u>               | <u>116,128</u>              |
| <b>Suma el pasivo a corto plazo</b>                            |             | <b><u>2,841,884</u></b>     | <b><u>3,011,166</u></b>     |
| <b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>                                   |             |                             |                             |
| Préstamos bancarios a largo plazo                              | 15          | 8,196,936                   | 6,424,837                   |
| Impuestos diferidos                                            | 27          | 1,485,439                   | 1,563,216                   |
| Partes relacionadas                                            | 19          | 138,622                     |                             |
| Instrumentos financieros derivados                             | 17          | 437,280                     | 219,263                     |
| Beneficios a los empleados                                     | 18          | 37,054                      | 29,101                      |
| Arrendamientos a largo plazo                                   | 20          | <u>66,103</u>               | <u>70,207</u>               |
| <b>Suma el pasivo a largo plazo</b>                            |             | <b><u>10,361,434</u></b>    | <b><u>8,306,624</u></b>     |
| <b>Suma el pasivo</b>                                          |             | <b><u>13,203,318</u></b>    | <b><u>11,317,790</u></b>    |
| <b>CAPITAL CONTABLE:</b>                                       |             |                             |                             |
| Capital social                                                 | 22          | 8,030,785                   | 8,030,785                   |
| Prima en suscripción de acciones                               |             | 6,538,621                   | 6,538,621                   |
| Otras cuentas de capital                                       |             | (142,941)                   | (142,941)                   |
| Otras reservas de capital                                      | 22          | 629,639                     | 46,822                      |
| Déficit                                                        |             | <u>(2,161,419)</u>          | <u>(1,180,122)</u>          |
| Participación controladora                                     |             | 12,894,685                  | 13,293,165                  |
| Participación no controladora                                  | 22          | <u>1,780,859</u>            | <u>1,096,761</u>            |
| <b>Suma el capital contable</b>                                |             | <b><u>14,675,544</u></b>    | <b><u>14,389,926</u></b>    |
| <b>Total pasivo y capital contable</b>                         |             | <b><u>\$ 27,878,862</u></b> | <b><u>\$ 25,707,716</u></b> |

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



Sr. Francisco Borja Escalada  
Director General

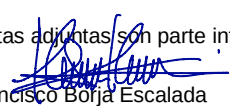


L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias****Estados Consolidados de Resultados Integrales****Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y de 2019***Miles de pesos mexicanos*

|                                                                    | Nota   | 2020                  | 2019                  |
|--------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias                   |        | \$ 1,356,896          | \$ 2,698,206          |
| Ingresos por alimentos y bebidas                                   |        | 701,838               | 1,408,684             |
| Ingresos por servicios de campo de golf                            |        | 94,458                | 165,824               |
| Ingresos por servicios de spa y gimnasio                           |        | 82,274                | 130,628               |
| Otros ingresos hoteleros                                           |        | 209,746               | 314,646               |
| Ingresos por venta de residencias                                  |        | <u>206,968</u>        | <u>114,752</u>        |
|                                                                    |        | <u>2,652,180</u>      | <u>4,832,740</u>      |
| Costos y gastos de habitaciones y residencias                      |        | (420,553)             | (670,826)             |
| Costos y gastos de alimentos y bebidas                             |        | (487,461)             | (821,707)             |
| Costos y gastos por servicios de campo de golf                     |        | (154,796)             | (160,146)             |
| Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio                    |        | (38,252)              | (58,838)              |
| Otros costos hoteleros                                             |        | (85,880)              | (106,372)             |
| Costo por venta de residencias                                     |        | (187,286)             | (111,012)             |
| Gastos administrativos y operativos                                | 23     | (727,395)             | (537,779)             |
| Depreciación y amortización                                        | 9 y 11 | (506,243)             | (476,894)             |
| Gastos informáticos y de telecomunicaciones                        |        | (53,666)              | (58,349)              |
| Gastos de venta y mercadotecnia                                    | 24     | (271,254)             | (348,262)             |
| Gastos de mantenimiento                                            |        | (158,342)             | (196,165)             |
| Electricidad, gas y agua                                           |        | (133,494)             | (199,970)             |
| Honorarios de operación                                            |        | (80,521)              | (202,491)             |
| Seguros                                                            |        | (104,905)             | (104,533)             |
| Predial                                                            |        | (36,825)              | (38,110)              |
| Gastos corporativos                                                | 25     | <u>(198,357)</u>      | <u>(872,459)</u>      |
|                                                                    |        | <u>(3,645,230)</u>    | <u>(4,963,913)</u>    |
| Otros (egresos) ingresos - neto                                    |        | <u>(2,554)</u>        | <u>15,666</u>         |
| Pérdida de operación                                               |        | <u>(995,604)</u>      | <u>(115,507)</u>      |
| Costos de financiamiento:                                          |        |                       |                       |
| Intereses y costos financieros                                     |        | (317,497)             | (392,742)             |
| Pérdida cambiaria                                                  |        | <u>(1,469,747)</u>    | <u>(227,794)</u>      |
| Costo financiero                                                   |        | (1,787,244)           | (620,536)             |
| Intereses ganados                                                  |        | 9,958                 | 70,029                |
| Utilidad cambiaria                                                 |        | <u>1,503,967</u>      | <u>172,490</u>        |
|                                                                    |        | <u>(273,319)</u>      | <u>(378,017)</u>      |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad                           |        | (1,268,923)           | (493,524)             |
| Provisión para impuestos a la utilidad                             | 27     | <u>161,518</u>        | <u>(84,213)</u>       |
| Pérdida neta del año                                               |        | <u>(1,107,405)</u>    | <u>(577,737)</u>      |
| Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:    |        |                       |                       |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras                    |        | 805,080               | (534,663)             |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad  |        | (134,580)             | (174,777)             |
| Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados: |        |                       |                       |
| Remediación de la obligación de beneficios a empleados             |        | <u>(2,941)</u>        | <u>(2,984)</u>        |
|                                                                    |        | <u>667,559</u>        | <u>(712,424)</u>      |
| Pérdida integral neta del año                                      |        | <u>\$ (439,846)</u>   | <u>\$ (1,290,161)</u> |
| Pérdida neta del año atribuible a:                                 |        |                       |                       |
| Participación controladora                                         |        | \$ (937,869)          | \$ (544,875)          |
| Participación no controladora                                      |        | <u>(169,536)</u>      | <u>(32,862)</u>       |
| Pérdida neta del año                                               |        | <u>\$ (1,107,405)</u> | <u>\$ (577,737)</u>   |
| Pérdida integral neta del año atribuible a:                        |        |                       |                       |
| Participación controladora                                         |        | \$ (355,052)          | \$ (1,181,105)        |
| Participación no controladora                                      |        | <u>(84,794)</u>       | <u>(109,056)</u>      |
| Pérdida integral neta del año                                      |        | <u>\$ (439,846)</u>   | <u>\$ (1,290,161)</u> |
| Pérdida por acción básica                                          | 30     | <u>\$ (1.10)</u>      | <u>\$ (0.64)</u>      |
| Pérdida por acción diluida                                         | 30     | <u>\$ (1.06)</u>      | <u>\$ (0.61)</u>      |

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


 Sr. Francisco Borja Escalada  
 Director General


 L.C. Juan Sebastián Novoa  
 Director de Finanzas

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

## Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable

### Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Miles de pesos mexicanos

|                                                                             | Capital social      | Prima en suscripción de acciones | Otras cuentas de capital (Nota 22) | Otras reservas de capital (Nota 22) | (Déficit)             | Total participación controladora | Participación no controladora | Total capital contable |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2018                                           | \$ 7,963,286        | \$ 6,463,623                     | \$ (142,941)                       | \$ 195,912                          | \$ (635,247)          | \$ 13,844,633                    | \$ 744,262                    | \$ 14,588,895          |
| Aumento de capital social de la participación no controladora               |                     |                                  |                                    |                                     |                       |                                  | 493,725                       | 493,725                |
| Disminución de capital social de la participación no controladora (Nota 22) |                     |                                  |                                    |                                     |                       |                                  | (32,170)                      | (32,170)               |
| Aumento de capital social (Nota 22)                                         | 67,499              | 74,998                           |                                    |                                     |                       | 142,497                          |                               | 142,497                |
| Aplicación a resultados del plan de compensación (Nota 21)                  |                     |                                  |                                    | 487,140                             |                       | 487,140                          |                               | 487,140                |
| Pérdida neta del año                                                        |                     |                                  |                                    |                                     | (544,875)             | (544,875)                        | (32,862)                      | (577,737)              |
| Otros resultados integrales                                                 |                     |                                  |                                    | (636,230)                           |                       | (636,230)                        | (76,194)                      | (712,424)              |
| Saldos al 31 de diciembre de 2019                                           | 8,030,785           | 6,538,621                        | (142,941)                          | 46,822                              | (1,180,122)           | 13,293,165                       | 1,096,761                     | 14,389,926             |
| Aumento de capital social de la participación no controladora (Nota 1d.)    |                     |                                  |                                    |                                     | (43,428)              | (43,428)                         | 768,892                       | 725,464                |
| Pérdida neta del año                                                        |                     |                                  |                                    |                                     | (937,869)             | (937,869)                        | (169,536)                     | (1,107,405)            |
| Otros resultados integrales                                                 |                     |                                  |                                    | 582,817                             |                       | 582,817                          | 84,742                        | 667,559                |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020                                           | <u>\$ 8,030,785</u> | <u>\$ 6,538,621</u>              | <u>\$ (142,941)</u>                | <u>\$ 629,639</u>                   | <u>(\$ 2,161,419)</u> | <u>\$ 12,894,685</u>             | <u>\$ 1,780,859</u>           | <u>\$ 14,675,544</u>   |

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

  
Sr. Francisco Borja Escalada  
Director General

  
L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

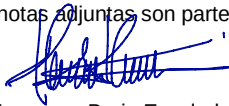
### Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Miles de pesos mexicanos

|                                                                           | Nota   | 2020                | 2019                |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|---------------------|
| <b>Actividades de operación</b>                                           |        |                     |                     |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad                                  |        | \$ (1,268,923)      | \$ (493,524)        |
| Ajustes por:                                                              |        |                     |                     |
| Depreciación y amortización                                               | 9 y 11 | 506,243             | 476,894             |
| Intereses a favor                                                         |        | (9,958)             | (70,029)            |
| Intereses a cargo                                                         |        | 317,497             | 392,742             |
| Costo del plan de compensación                                            | 21     | 10,899              | 602,445             |
| Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada |        | 44,038              | 17,194              |
| Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada             |        | <u>(183,949)</u>    | <u>(207,707)</u>    |
| Subtotal                                                                  |        | (584,153)           | 718,015             |
| Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar              |        | 29,203              | (206,622)           |
| Disminución en pagos anticipados                                          |        | 22,030              | 69,660              |
| Aumento en inventarios                                                    |        | (10,386)            | (8,817)             |
| Aumento en inventarios inmobiliarios                                      |        | (96,779)            | (212,874)           |
| Aumento (disminución) en proveedores                                      |        | 2,768               | (22,178)            |
| Aumento en provisiones                                                    |        | 2,083               | 16,785              |
| Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados                          |        | 241,324             | 139,685             |
| Aumento en anticipos de clientes                                          |        | 178,427             | 195,932             |
| Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas         |        | (47,984)            | (11,406)            |
| Pagos del plan de compensación                                            |        | (133,955)           | (29,732)            |
| Impuestos a la utilidad pagados                                           |        | <u>(115,398)</u>    | <u>(87,587)</u>     |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación                      |        | <u>(512,820)</u>    | <u>560,861</u>      |
| <b>Actividades de inversión</b>                                           |        |                     |                     |
| Adquisiciones de inmuebles, mobiliario, equipo y activos intangibles.     | 9      | (1,805,091)         | (1,809,513)         |
| Baja de inmuebles, mobiliario y equipo                                    | 9      | 778                 |                     |
| Intereses cobrados                                                        |        | 9,958               | 70,029              |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión                      |        | <u>(1,794,355)</u>  | <u>(1,739,484)</u>  |
| <b>Actividades de financiamiento</b>                                      |        |                     |                     |
| Intereses pagados                                                         |        | (230,339)           | (340,979)           |
| Aumento de capital social                                                 | 22     |                     | 67,499              |
| Prima en suscripción de acciones                                          | 22     |                     | 74,998              |
| Aumento de capital social de la participación no controladora             |        | 725,464             | 493,725             |
| Disminución de capital de la participación no controladora                |        |                     | (32,170)            |
| Efectivo restringido                                                      |        | 26,941              | (76,315)            |
| Obtención de préstamos bancarios                                          | 26     | 1,833,999           | 515,915             |
| Pago de préstamos bancarios                                               | 26     | (337,535)           | (320,154)           |
| Pago de arrendamientos                                                    | 20     | (24,748)            | (21,445)            |
| Costos por préstamos capitalizados                                        | 9      | <u>(68,053)</u>     | <u>(13,182)</u>     |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento                 |        | <u>1,925,729</u>    | <u>347,892</u>      |
| Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo                        |        | (381,446)           | (830,731)           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año                     |        | 2,455,856           | 3,303,781           |
| Pérdida cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada     |        | <u>(44,038)</u>     | <u>(17,194)</u>     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año                      |        | <u>\$ 2,030,372</u> | <u>\$ 2,455,856</u> |

Existe otra transacción que no generó flujo de efectivo por \$43,428, que se describe en la Nota 1d.

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

  
Sr. Francisco Borja Escalada  
Director General

  
L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

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

#### **Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:**

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

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

La Entidad es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 6 de noviembre de 2015, bajo la clave de cotización RLH.

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, 06600 Ciudad de México.

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

#### *Transacciones importantes*

##### **a. Cambio de accionistas**

El 04 de marzo de 2020 se hace del conocimiento público inversionista de la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital de RLH que eran propiedad de tres únicos accionistas y que representaban el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH, por parte de un vehículo propiedad de un grupo distinto de accionistas, con los consecuentes cambios en el Consejo de Administración de RLH.

##### **b. Renegociación de términos de deuda**

Tal como se detalla en la nota 15, una de las medidas adoptadas por la Administración durante el primer semestre de 2020 para minimizar el impacto generado por la pandemia Covid-19, fue la renegociación de las obligaciones tanto contractuales como financieras por todos los activos en operación con diversas entidades financieras.

##### **c. Entorno Mayakoba**

Con fecha 15 de febrero de 2019, la Entidad concluyó la compra de la Unidad MK Blue y los siguientes activos: a) La Ceiba, b) La Palapa, c) Predio 12, d) Mangle Privativo y e) Planta Servicio F1, los precios pagados por los activos ascendieron a \$64,435.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

#### **d. Hotel Villa Magna**

El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de la subsidiaria Winfeel Invest, S.L.U. (ahora Nilaya Properties, S.L.U.) por importe de €20.000, equivalente a \$437.640, el cual incluye una prima de emisión de €16.000 (equivalente a \$328.230). Dicha ampliación de capital fue suscrita por un nuevo accionista y reconocida en la participación no controladora, por lo que a partir de esa fecha la Entidad mantenía indirectamente el 86.40% de las acciones del Hotel Villa Magna.

El 08 de junio de 2020, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la venta de 9.700.900 acciones de su subsidiaria Nilaya Properties, S. L. (anteriormente Winfeel Invest, S. L. U.) por un importe de €30.210, equivalente a \$726.482. La venta de estas acciones fue realizada al segundo accionista de Nilaya Properties, S. L. y reconocida en la participación no controladora. El costo de venta de las acciones y que fue reconocido en el capital contable de la Entidad fue de \$758.892, reconociendo una pérdida por la venta de dichas acciones por \$43.428 por lo que a partir de dicha fecha la Entidad mantiene indirectamente el 60% de las acciones del Hotel Villa Magna.

#### **e. Plan de compensación**

El 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la modificación del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de acciones de los beneficiarios del plan. En consecuencia, todas las acciones que la Entidad tenía depositadas en fideicomisos fueron liberadas al 31 de diciembre de 2019.

#### **Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables:**

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

##### Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de RLH han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

##### Impactos de COVID-19 sobre el negocio

Derivado de la crisis mundial generada por el COVID-19 y la situación de pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, las actividades económicas se han visto impactadas en todo el mundo, lo que ha llevado a una disminución en el consumo/gasto discrecional en todas actividades, tales como el turismo, eventos de entretenimiento y deportivos, entre otros.

En apego a las medidas de prevención establecidas por las autoridades competentes, la Entidad disminuyó sustancialmente sus operaciones hoteleras durante los meses de abril y mayo de 2020, reiniciando a partir del mes de junio con operaciones a un nivel de capacidad reducida y controlada. A la fecha de este informe el Hotel Villa Magna de Madrid continúa cerrado y en remodelación. Estas reaperturas se han hecho siguiendo las medidas de higiene requeridas para garantizar la salud y seguridad de nuestros

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

empleados, huéspedes y las comunidades circundantes en las que operamos, de conformidad con las directivas de varios organismos gubernamentales. Derivado de la caída en los ingresos, esta situación ha propiciado una disminución en la liquidez de la Entidad. Nuestras propiedades reabiertas han experimentado cierto nivel de interrupción comercial continua, esperamos que estas interrupciones se disipen gradualmente y confiamos en nuestra capacidad para mitigar el impacto de cualquier interrupción a través de la administración de gastos y eficiencia en la liquidez operativa.

La Administración de la Entidad ha tomado las medidas que ha considerado necesarias para enfrentar esta situación y mejorar el desempeño operativo y los flujos de efectivo, que se resumen a continuación:

- a. Como se menciona en la Nota 15, durante el segundo trimestre de 2020, se celebraron convenios modificatorios con los bancos acreedores en donde se acordaron periodos de carencia, ampliación de plazos y cambios a cláusulas restrictivas y de cumplimiento. Los acuerdos particulares de cada préstamo se explican en dicha nota. La administración ha vigiado el estricto cumplimiento de obligaciones contractuales con los préstamos bancarios, y ha revisado con las instituciones acreedoras las razones financieras exigidas por los contratos de crédito, garantizando mediante convenios modificatorios antes mencionados y/o dispensas temporales cuando se consideró necesario el continuo cumplimiento. A 31 de diciembre de 2020 no se han incurrido las obligaciones de esta naturaleza (modificadas); ni se estima incumplirlas durante 2021 con base en las proyecciones financieras realizadas por la administración. Véase Nota 15.
- b. La entidad tiene la capacidad de liquidar ciertos activos que podría materializar en flujos de efectivo en un periodo de tiempo relativamente corto en caso de ser necesario por ello como se explica en la Nota 13, durante el segundo trimestre de 2020 se realizó una venta de acciones de una participación minoritaria de sus subsidiarias capitalizando a la Entidad en: C\$0.210, equivalente a \$725,462.
- c. La administración de cada uno de los hoteles ha tomado medidas de contención de gastos, especialmente de mercadotecnia y publicidad, pero también otros gastos variables para contener el impacto temporal sobre los flujos de efectivo de la operación, garantizando la infraestructura suficiente para prestar el servicio de alta calidad a los huéspedes aún en el contexto de capacidades reducidas. Véase Nota 24.
- d. Se diferrieron algunos proyectos de inversión considerados no onerantes para proteger los niveles de liquidez.
- e. Se han revisado, asimismo, si la reducción temporal del volumen de operación representa algún riesgo de que el valor reflejado en nuestros libros por activos hoteleros requiera ajustes por deterioro. La Administración de la Entidad realizó pruebas de deterioro y al evaluar los flujos futuros de efectivo estimados a valor presente, la Entidad concluyó que no se requiere ningún ajuste por deterioro en sus activos hoteleros en 2020. Nuestras proyecciones estiman que es poco probable que se requiera durante 2021, sin embargo, en caso de que la crisis sanitaria se extendiera replicando los niveles de operación de 2020 por 12 meses más y retrasando la curva de recuperación, el Hotel Andaz podría requerir futuros ajustes por deterioro. Aún proyectando una curva de recuperación 24 meses más lenta, no se estima que algún otro de los activos hoteleros pueda requerir un ajuste por deterioro.
- f. Para estas evaluaciones de los efectos de COVID-19 se ha revisado la proyección de negocios y de flujos de efectivo acorde a las actuales circunstancias, a las expectativas razonables de recuperación de los niveles de operación y a los convenios modificatorios mencionados anteriormente.



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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Como resultado de esta revisión, la Administración ha concluido que tiene la capacidad para seguir adelante con la operación de los activos hoteleros, incluyendo la mayoría de las actividades previamente planeadas de mantenimiento y/o remodelación y para continuar ofreciendo los servicios de alta calidad que distinguen nuestros activos. Por lo descrito anteriormente, la Administración ha concluido que cuenta con la liquidez suficiente para continuar operando sus activos hoteleros como mínimo durante los siguientes doce meses conforme a sus planes de negocio. De tal forma, los estados financieros adjuntos han sido preparados bajo el supuesto de que la Entidad continuará como un negocio en marcha.

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

Los estados financieros consolidados de RLH tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, RLH recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen los de RLH Properties S.A.B. de C.V. y de las siguientes subsidiarias:

#### Desarrollo y gestión de activos hoteleros

| Empresa                                                   | Actividad             | Tenencia accionaria % |        |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------|
|                                                           |                       | 2020                  | 2019   |
| Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V.             | Tenedora de acciones  | 100.00                | 100.00 |
| Tenedora de Hoteles y Golf MKD, S. A. de C. V. *          | Tenedora de acciones  |                       | 100.00 |
| <u>Hotel Fairmont Mayakoba</u>                            |                       |                       |        |
| Lagunas de Mayakoba, S. A. de C. V. *                     | Tenedora de acciones  |                       | 100.00 |
| Operadora de Mayakoba, S. A. de C. V.                     | Tenedora de acciones  | 89.94                 | 89.94  |
| Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.  | Operadora             | 89.94                 | 89.94  |
| Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. | Servicios de personal | 89.94                 | 89.94  |
| <u>Hotel Rosewood Mayakoba</u>                            |                       |                       |        |
| Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.                         | Operadora             | 100.00                | 100.00 |
| Islas de Mayakoba Servirins, S. A. de C. V.               | Servirins de personal | 100.00                | 100.00 |
| <u>Hotel Amalá Mayakoba</u>                               |                       |                       |        |
| Controladora Hoyo 1, S. A. de C. V. *                     | Tenedora de acciones  |                       | 60.00  |
| Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.                      | Operadora             | 60.00                 | 60.00  |
| Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. | Servicios de personal | 60.00                 | 60.00  |
| <u>Hotel Banyan Tree Mayakoba</u>                         |                       |                       |        |
| Aqua Mayakoba, S. A. de C. V. *                           | Tenedora de acciones  |                       | 100.00 |
| Mayakoba Thai, S. A. de C. V.                             | Operadora             | 95.56                 | 95.56  |
| Lote 3 Servicios, S. A. de C. V.                          | Servicios de personal | 60.00                 | 60.00  |

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

| Empresa                                                   | Actividad                               | Tenencia accionaria % |        |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|--------|
|                                                           |                                         | 2020                  | 2019   |
| <u>Campo de Golf el Camaleon</u>                          |                                         |                       |        |
| Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.                            | Operadora                               | 100.00                | 100.00 |
| Golf Mayakoba Services, S.A. de C.V.                      | Servicios de personal                   | 100.00                | 100.00 |
| <u>Hotel Four Seasons Ciudad de México</u>                |                                         |                       |        |
| Inmobiliaria Nacions Mexicana, S.A. de C.V.               | Operadora                               | 100.00                | 100.00 |
| Servicios Hoteleros Hamburgo, S.A. de C.V.                | Servicios de personal                   | 100.00                | 100.00 |
| <u>Hotel Villa Magna Madrid</u>                           |                                         |                       |        |
| Kriza Properties, S.L. antes Wisel Invest, S.L.           | Tenedora                                | 60.00                 | 85.40  |
| Hotel Villa Magna, S.L.U.                                 | Operadora                               | 60.00                 | 85.40  |
| <u>Hotel One&amp;Only Mandarin</u>                        |                                         |                       |        |
| Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V.                       | Operadora                               | 100.00                | 100.00 |
| Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V.           | Servicios de personal                   | 100.00                | 100.00 |
| <u>Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo</u> |                                         |                       |        |
| L6 Hotel Mayakoba, S. de R.L. de C.V.                     | Construcción y venta de residencias     | 100.00                | 100.00 |
| Canalan Villas, S. de R.L. de C.V.                        | Construcción y venta de residencias     | 100.00                | 100.00 |
| Canalón Resorts, S. de R.L. de C.V.                       | Diseño y construcción Hotel             | 100.00                | 100.00 |
| Majahua Villas, S. de R.L. de C.V.                        | Servicios de personal                   | 100.00                | 100.00 |
| <u>Otras</u>                                              |                                         |                       |        |
| Hamburgo Brandes Residencial, S.A. de C.V.                | Prestadora de servicios hoteleros       | 100.00                | 100.00 |
| Mandarina Actividades Servicios, S.A. de C.V.             |                                         |                       |        |
| Carles Mandarin Actividades, S.A. de C.V.                 | Prestadora de servicios hoteleros       | 100.00                | 100.00 |
| FHP Villas Lote 2, S.A. de C.V.                           | Negocio Conjunto                        | 50.00                 | 50.00  |
| RLH Services, S. de R.L. de C.V.                          | Prestadora de servicios administrativos | 100.00                | 100.00 |
| Tenedora RLH, S.A. de C.V.                                | Tenedora de acciones                    | 100.00                | 100.00 |

\* Esta entidad fue fusionada en Activos Hoteleros de Lujo MKB, S.A. de C.V. mediante Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 1 de agosto de 2020.

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

#### a Conversión de monedas extranjeras

##### *Moneda funcional y de presentación*

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y de 2019

funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y LG es el dólar estadounidense, de Naya Properties S.L. y el Hotel Villa Magna S.L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

### *Transacciones y saldos en moneda extranjera*

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

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

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

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

Cuando la moneda funcional de una operación extranjera es diferente a la moneda de registro, previo a la aplicación del párrafo anterior, debe realizarse la conversión de la moneda de registro a la funcional como sigue: los activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha del estado de situación financiera y los activos y pasivos no monetarios, así como el capital contable y los ingresos, costos y gastos, al tipo de cambio histórico. Las diferencias de cambio que surjan se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.

### b. Consolidación

#### *Subsidiarias*

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

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

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

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

Cuando RLH tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, RLH tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes de forma unilateral. RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a RLH y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México, excepto Nilaya Properties, S. L. (antes Winfee Invest, S. L.) y el Hotel Villa Magna, S. L. que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de RLH se han eliminado en la consolidación.

#### *Cambios en las participaciones de RLH en las subsidiarias existentes*

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

Cuando RLH pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el

## 31 de diciembre de 2020 y de 2019

crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a las subsidiarias se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

A continuación se presenta información financiera condensada (consolidada cuando aplica) de las subsidiarias en donde se tiene participación no controladora.

[illegible]

c. Comb. nación de negocios.

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasivos asumidos por la misma por los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

RLH reconoce las participaciones no controladas en la entidad adquirida, ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controlada, en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final de periodo de informe en el que ocurre la combinación, RLH puede reportar montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el periodo de medición de un año o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado los montos reconocidos a dicha fecha.

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gastos conforme se incurren.

Si la combinación de negocios se realiza en etapas, el valor en libros de la participación previa del adquirente a la fecha de la adquisición se ajusta al valor razonable, reconociendo cualquier diferencia en el estado consolidado de resultados integrales.

Cualquier contraprestación contingente, a ser pagada por RLH, se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

#### **d Activos financieros**

##### **i Clasificación**

RLH clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición: aquellos que se miden a su valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de RLH para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registran en resultados.

RLH reclasifica los instrumentos de deuda cuando cambia su modelo de negocios para la administración de esos activos.

##### **ii Reconocimiento y baja**

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que RLH se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y RLH ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

#### **iii. Medición**

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios a resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registrarán en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determina si los flujos de efectivo son únicamente pagos de principal e intereses.

##### *Instrumentos de deuda*

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de RLH para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo con las cuales RLH clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados.
- Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados.

#### **iv. Deterioro**

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

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

#### **e. Derivados y actividades de cobertura**

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

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

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados utilizados como instrumentos de cobertura, así como los cambios en la valuación de los mismos reconocidos en el resultado integral se revelan en la Nota 17.

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

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

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

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Las relaciones de cobertura calificadas por la Entidad vigentes al 1 de enero de 2020 también califican para la contabilidad de coberturas de acuerdo con la NIIF 9 y, por lo tanto, se consideraron como relaciones de cobertura continuas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

#### *Cobertura de flujo de efectivo*

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

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



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

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

### **f. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. Véase Nota 6.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2020 incluye \$135,242 (\$180,113) destinados para cubrir el servicio de la deuda. Véase Nota 6.

### **g. Cuentas por cobrar**

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

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

### **h. Inventarios y costo de ventas**

Los inventarios se conforman de alimentos, bebidas y suministros y se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación. Véase Nota 9.

### **i. Inventarios inmobiliarios**

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejoramiento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el periodo de construcción se capitaliza.

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

#### **j. Inmuebles, mobiliario y equipo**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **k. Pagos anticipados**

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, éstos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales del periodo. Cuando los pagos anticipados correspondan a un periodo de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante.

#### **I Activos intangibles**

##### *Activos intangibles*

Las marcas, contratos de operación y otros activos adquiridos individualmente se presentan al costo histórico menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas durante su vida útil estimada que para el hotel Four Seasons Ciudad de México es de 19 años, para los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba es de 20 años y para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba de 25 años. En el caso del Hotel Villa Magna de Madrid la marca es de vida indefinida.

##### *Crédito mercantil*

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

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

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

##### *Baja de activos intangibles*

Un activo intangible se da de baja por venta o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

#### **m Arrendamientos**

La NIIF 15 introdujo un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos, dicho cambio en la política contable se considera a partir del 1 de enero de 2019.

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

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

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si o son en sustancia) menos los incentivos de arrendamiento por cobrar.
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo.
- Los importes que se espera sean pagaderos por RLH en garantía de valor residual.
- Precio de ejercicio de una opción de compra si RLH tiene certeza razonable de ejercer esa opción, y
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento si los términos del arrendatario reflejan que RLH ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición de pasivo.

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

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, RLH:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros.
- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por RLH que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

- Aplica ajustes específicos al arrendamiento por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías

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

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

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

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

Hasta el 31 de diciembre del 2018 los arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo donde RLH, como arrendatario, tenía sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, se clasificaron como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizaron al inicio de arrendamiento al valor razonable de bien arrendado o, si es inferior, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las obligaciones de arrendamiento correspondientes, netas de los gastos financieros, se incluyeron en otras cuentas por pagar a corto y largo plazos. Cada pago de arrendamiento se asignó entre el pasivo y el costo financiero. Los costos financieros se cargan a resultados durante el periodo de arrendamiento con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo. Los inmuebles, mobiliario y equipo adquiridos en arrendamientos financieros se deprecian durante la vida útil del activo o durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento si no existe certeza razonable de que la Entidad obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad no se transfirieron a RLH como arrendatario se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan a resultados bajo el método de línea recta durante el periodo del arrendamiento.

#### **n. Deterioro de activos no financieros**

Los activos intangibles que tienen vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil o activos intangibles que no están listos para ser utilizados, no están sujetos a amortización y se someten a pruebas anuales de deterioro.

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación.

El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

El crédito mercantil y los activos intangibles de vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de deterioro, o con mayor frecuencia si existen eventos o circunstancias que indiquen que podrían verse afectados.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 RLH realizó pruebas de deterioro de sus activos y no identificó deterioro sobre los mismos.

#### **o. Capital contribuido**

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

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

#### **p. Pasivos financieros**

##### **Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados**

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

#### *Préstamos bancarios*

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

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios) son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 15.

#### *Costos por préstamos*

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

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

#### *Baja de pasivos financieros*

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

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

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

#### **q Provisiones**

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación, utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

#### **r. Anticipos de clientes**

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, modificándose por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera generadas entre las fechas de las transacciones y las de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

#### **s. Beneficios a los empleados**

La Entidad opera distintos planes al retiro, incluyendo de beneficios definidos.

RLH proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes doce meses. RLH reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentra contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

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

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

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales y de bonos corporativos de alta calidad en caso de haber un mercado profundo denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 18.

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

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

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



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

#### *Pagos basados en acciones*

A 31 de diciembre de 2019, RLH tenía un plan de beneficios de pagos basados en acciones a través de un plan de compensación, del cual eran beneficiarios ciertos directivos, empleados y algunas empresas de servicios y cuya única condición de cumplimiento era permanencia en el empleo/prestación de servicios en las fechas establecidas en el plan. Véase Nota 21.

Bajo este esquema, RLH emitió la totalidad de las acciones al inicio del plan y por las que no se había cumplido la condición de permanencia permanecían depositadas en fideicomisos, para convertirse en irrevocables a partir de la fecha de cumplimiento. Estos fideicomisos cumplían con los criterios de consolidación de acuerdo con la NIIF 10 y se presentaban como acciones en Tesorería en el capital contable. Como se menciona en la nota 1e, este plan fue modificado y con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 ya no se tienen beneficiarios de pagos basados en acciones. Las políticas contables utilizadas durante su vigencia se mencionan a continuación.

El gasto correspondiente al plan, el cual está en función del valor razonable de las acciones a la fecha de concesión, se reconoce: a) de manera inmediata cuando ya no están sujetas a un periodo de irrevocabilidad y las acciones fueron liberadas, y b) sobre el periodo de irrevocabilidad que está en función de los periodos de permanencia establecidos en el plan. Por ambos conceptos había un correspondiente incremento en el capital.

Cuando las acciones se pierden, debido a que el empleado no cumple con las condiciones de permanencia, las acciones se distribuyen entre los beneficiarios que continúan siendo sujetos al plan de compensación y se mantienen como acciones propias hasta el momento en que sean irrevocables.

Cuando existen modificaciones al plan y se aceleran los periodos de devengamiento, RLH reconoce de manera inmediata los efectos acumulados de la modificación en los resultados del periodo.

#### *Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos*

RLH reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas después de ciertos ajustes. RLH reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 28.

#### **1 Impuestos a la utilidad**

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 27.

#### *Impuestos a la utilidad causados*

El impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

#### *Impuestos a la utilidad diferidos*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y de 2019

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

#### u. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

##### *Desarrollo y venta residencias privadas de lujo*

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

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

##### *Componente de financiamiento*

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

#### v. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por RLH

RLH ha aplicado las siguientes normas por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2020:

- Reforma de la tasa de interés de referencia (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

De acuerdo con las disposiciones de transición (de la fase 1 de la Reforma) la Entidad adoptó las modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 de forma retrospectiva a las relaciones de cobertura que existían al comienzo del periodo de reporte o que fueron designadas posteriormente, y al monto acumulado en la reserva de cobertura de flujo de efectivo a esa fecha.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

Las modificaciones proporcionan una alternativa temporal para la aplicación de requisitos contables de cobertura específicos a las relaciones de cobertura directamente afectadas por la reforma a la tasa interbancaria (IBOR por sus siglas en inglés). Las alternativas tienen el efecto de que la reforma a la IBOR generalmente no debe causar la finalización de la contabilidad de cobertura. Sin embargo, cualquier ineffectividad de cobertura continúa registrándose en el estado de resultados. Las alternativas dejarán de aplicarse cuando la incertidumbre derivada de la reforma al índice de referencia de los tipos de interés ya no este presente.

La nota Nota 3, "Administración de riesgos financieros, riesgo de tasa de interés" proporciona información sobre la incertidumbre que surge de la reforma a la IBOR para las relaciones de cobertura sobre las cuales la entidad ha aplicado las alternativas. No se requirieron cambios en ninguno de los montos reconocidos en el periodo actual o anterior como resultado de estas modificaciones.

La Entidad no adoptó anticipadamente las modificaciones hechas en la fase 2 de las Reformas, la cual es efectiva a partir del 1 de enero de 2021.

#### **• NIIF 9 "Instrumentos financieros"**

Con relación a contabilidad de cobertura bajo IAS 39, la Entidad a partir del 1 de enero de 2020 ejerció la opción de cambiar a NIIF 9 de forma prospectiva sin modificar los importes de forma retrospectiva.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Las relaciones de cobertura calificadas por la Entidad vigentes al 1 de enero de 2020 también califican para la contabilidad de coberturas de acuerdo con la NIIF 9 y, por lo tanto, se consideraron como relaciones de cobertura continuas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2020, y no han sido adoptadas de manera anticipada por RLH. No se espera que estas normas tengan un impacto material para RLH en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

#### **w. Otros resultados integrales (ORI)**

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjeras, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, las remediones de la obligación por beneficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

A 31 de diciembre de 2020 y de 2019 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

#### **x. Utilidad o pérdida por acción**

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el periodo contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina de la misma forma, tomando en consideración:

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

y Redondeo de saldos

Todos los importes revelados en los estados financieros y en las notas han sido redondeados en miles de pesos mexicanos, en miles de dólares estadounidenses o en miles de euros, a menos que se especifique lo contrario.

#### **Nota 3 - Administración de riesgos financieros:**

##### *Factores de los riesgos financieros*

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

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

##### *Riesgos de mercado*

###### *Reforma a la tasa de interés de referencia*

Después de la crisis financiera, la reforma y el reemplazo de las tasas de interés de referencia, como la Libor, y otras tasas interbancarias (IBOR por sus siglas en inglés) se ha convertido en una prioridad para los reguladores globales. Actualmente existe incertidumbre sobre el momento y la naturaleza precisa de estos cambios.

La tesorería de la Entidad gestiona el plan de transición de la Libor a otra tasa de referencia y se encuentra en proceso de definir la transición a las tasas de referencia alternativas, así como los supuestos y juicios significativos en la aplicación de la modificación. El mayor cambio será las modificaciones a los términos contractuales de la deuda a tasa variable referenciada a la Libor y el instrumento asociado y la actualización correspondiente de la designación de cobertura. Sin embargo, la tasa de referencia modificada también puede afectar a otros sistemas, procesos, modelos de riesgo y valuación, además de tener implicaciones fiscales y contables.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor que se detalla en la Nota 15 incisos a), b), c), d), e), g), h) que totalizan \$ 9 269,899 (90% del total de deuda) y \$ 5,683,155 (98% del total de deuda) al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente. Para cubrir la variabilidad de los flujos de efectivo de estos préstamos la Entidad adquirió instrumentos financieros derivados correspondientes a swaps de tasas de interés, y aplica contabilidad de cobertura, considerando que términos clave (monto del principal, fechas de pago, fechas de revisión, tipo de moneda) coinciden con los de la deuda en la que paga un préstamo a tasa fija y recibe una tasa variable. Todos los swaps de tasa de interés

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

son para cubrir el riesgo de los préstamos a tasa variable Libor. Véase Nota 17. Como se indica en dicha Nota la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos perdierles hasta el monto notional de los swaps.

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a la nueva tasa de referencia, es posible que sea necesario aplicar ajustes de las diferencias de plazo y las diferencias de crédito a la nueva tasa de referencia para permitir que las dos tasas de referencia sean económicamente equivalentes en la transición.

#### *Alternativa aplicada*

RLH ha aplicado las siguientes alternativas que fueron introducidas por las modificaciones realizadas a la NIIF 9 *Instrumentos financieros* en enero de 2019.

- A considerar el requisito de "altamente probable" la Entidad ha asumido que la tasa de interés Libor en la que se basa la deuda cubierta de la Entidad no cambia como resultado de la reforma a la IBOR.
- A evaluar si se espera que la cobertura sea altamente efectiva sobre una base prospectiva, la Entidad ha asumido que la tasa de interés Libor sobre la cual no se modificar los flujos de efectivo de la deuda cubierta y el swap de tasa de interés que la cubre no se verán modificados por la reforma a la Libor.
- RLH no ha reducido la reserva de cobertura de flujo de efectivo relacionada con el periodo posterior a la entrada en vigor de las reformas.

Sin embargo, existe incertidumbre sobre cuándo y cómo puede ocurrir el reemplazo. Cuando se produzca el cambio en la partida cubierta o en el instrumento de cobertura la Entidad volverá a medir el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta o el valor razonable del swap de tasa de interés, respectivamente, con base en la nueva tasa alternativa de referencia. Las relaciones de cobertura pueden experimentar ineficacia de la cobertura si hay una diferencia del momento de la transición u otro desajuste entre la partida cubierta y la del instrumento de cobertura a la nueva tasa de referencia. La Entidad no espera que los montos acumulados en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifiquen inmediatamente a resultados debido a la transición a la nueva tasa alternativa de referencia.

#### *i. Riesgo cambiario*

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

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

instrumentos negociados a través de la Tesorería de RLH. El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

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

Las principales operaciones en moneda extranjera de las entidades de moneda funcional peso son como sigue.

|                                                  | <u>Año que terminó el</u><br><u>31 de diciembre de 2020</u> | <u>Año que terminó el</u><br><u>31 de diciembre de 2019</u> |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                  | <u>Dólares</u>                                              | <u>Dólares</u>                                              |
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias | 9,445                                                       | 23,310                                                      |
| Ingresos por alimentos y bebidas                 | 453                                                         | 647                                                         |
| Ingresos por servicios de campo de golf          | 5,995                                                       | 12,901                                                      |
| Ingresos por venta de residencias                | 10,225                                                      | 6,089                                                       |
| Pagos a proveedores                              | (21,801)                                                    | (23,420)                                                    |
| Principal e intereses pagados sobre préstamos    | <u>(843)</u>                                                | <u>(1,735)</u>                                              |
| Neto                                             | <u>3,562</u>                                                | <u>17,792</u>                                               |

La moneda funcional de la Entidad es el peso, tiene algunas entidades con moneda funcional euro y dólar.

Si el tipo de cambio promedio (MXN/USD) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución de \$76,220 y \$39,648 al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, respectivamente. Asimismo, si el tipo de cambio promedio (MXN/EUR) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un incremento de €12,648 y €4,773 al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, respectivamente, derivado de las operaciones con moneda funcional peso.

#### ii Riesgo de precios

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

#### iii Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

La Entidad analiza su exposición al riesgo de las tasas de interés en forma dinámica. Diversos escenarios son simulados, considerando refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamientos alternativos y la contratación de coberturas. Con base en dichos escenarios, la Entidad estima el impacto de un cambio en las tasas de interés sobre el resultado del año. En las simulaciones se asume la misma variabilidad en las tasas de interés para todos los préstamos, aunque estén denominados en diferentes monedas.

La Entidad administra su riesgo de cambios en los flujos de efectivo por préstamos con tasas de interés variables a través de la contratación de instrumentos financieros swaps de tasas de interés variable a fija. Estos instrumentos financieros derivados tienen el efecto económico de convertir los préstamos con tasas variables en préstamos con tasas fijas. El principal objetivo de la utilización de dichos instrumentos financieros es conocer con certeza los flujos de efectivo que la Entidad pagará para cumplir obligaciones contraídas.

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

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés sobre todo los préstamos bancarios excepto los de Bancomext, S.N.C. (Véase Nota 15) cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios.

#### **iv. Riesgo de crédito**

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

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

##### **Cuentas por cobrar**

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

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



**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

|                                    | <b>31 de diciembre de</b> |                   |
|------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                    | <b>2020</b>               | <b>2019</b>       |
| Cartera vigente                    | \$ 156,646                | \$ 262,860        |
| Cartera más de un año              | 102,240                   |                   |
| Pérdida por deterioro de clientes* | (106,013)                 | (2,858)           |
| Total clientes                     | <u>\$ 152,873</u>         | <u>\$ 280,001</u> |

\* La pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año principalmente, los movimientos de dicha partida se detallan en la Nota 7.

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

A 31 de diciembre de 2020, la Administración del RLH ha reconocido una provisión de deterioro del valor de cuentas por cobrar derivado principalmente de mayor riesgo de recuperabilidad ante los problemas de liquidez de corto plazo de ciertos clientes.

#### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer, S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S. A. (A-), Credit Suisse México, S. A. (AAA) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

#### **v. Riesgo de liquidez**

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales. mismas que a 31 de diciembre de 2020 y de 2019 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda y cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

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

| <u>Al 31 de diciembre de 2020</u>     | <u>Menos de tres meses</u> | <u>Entre tres meses y un año</u> | <u>Entre un año y dos años</u> | <u>Entre dos años y cinco años</u> | <u>Total</u>         |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Préstamos bancarios                   | \$ 211,889                 | \$ 123,871                       | \$ 589,024                     | \$ 7,027,912                       | \$ 8,342,196         |
| Proveedores                           | 245,150                    |                                  |                                |                                    | 245,150              |
| Intereses sobre préstamos             | 63,667                     | 134,290                          | 253,365                        | 1,353,058                          | 1,964,310            |
| Partes relacionadas                   | 1,327                      |                                  | 136,522                        |                                    | 137,849              |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados |                            | 517,460                          |                                |                                    | 517,460              |
| Instrumentos financieros derivados    |                            |                                  |                                | 457,280                            | 457,280              |
| Arrendamientos                        | <u>936</u>                 | <u>26,981</u>                    | <u>26,507</u>                  | <u>37,456</u>                      | <u>95,980</u>        |
|                                       | <u>\$ 312,650</u>          | <u>\$1,254,322</u>               | <u>\$ 789,509</u>              | <u>\$ 9,655,786</u>                | <u>\$ 12,542,356</u> |

| <u>Al 31 de diciembre de 2019</u>     | <u>Menos de tres meses</u> | <u>Entre tres meses y un año</u> | <u>Entre un año y dos años</u> | <u>Entre dos años y cinco años</u> | <u>Total</u>         |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Préstamos bancarios                   | \$ 109,957                 | \$ 245,722                       | \$ 357,363                     | \$ 6,027,474                       | \$ 6,760,526         |
| Proveedores                           | 242,591                    |                                  |                                |                                    | 242,591              |
| Intereses sobre préstamos             | 74,247                     | 218,820                          | 277,727                        | 1,319,220                          | 1,960,720            |
| Partes relacionadas                   | 221,670                    |                                  |                                |                                    | 221,670              |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 724,516                    |                                  |                                |                                    | 724,516              |
| Instrumentos financieros derivados    |                            |                                  |                                | 219,265                            | 219,265              |
| Arrendamientos                        | <u>660</u>                 | <u>18,037</u>                    | <u>10,060</u>                  | <u>18,824</u>                      | <u>69,581</u>        |
|                                       | <u>\$ 1,373,367</u>        | <u>\$ 482,279</u>                | <u>\$ 755,473</u>              | <u>\$ 7,504,767</u>                | <u>\$ 10,155,956</u> |

#### *Administración de capital*

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

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

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

Durante 2020 y 2019, RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

#### Estimación del valor razonable

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

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

La siguiente tabla presenta el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

| <b>2020</b>                                  | <b>Nivel 1</b>  | <b>Nivel 2</b>    | <b>Nivel 3</b>  | <b>Total</b>      |
|----------------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Pasivos</b>                               |                 |                   |                 |                   |
| Derivados de cobertura de flujos de efectivo | \$ _____        | \$ 437,280        | \$ _____        | \$ 437,280        |
| <b>Total</b>                                 | <b>\$ _____</b> | <b>\$ 437,280</b> | <b>\$ _____</b> | <b>\$ 437,280</b> |
| <b>2019</b>                                  | <b>Nivel 1</b>  | <b>Nivel 2</b>    | <b>Nivel 3</b>  | <b>Total</b>      |
| <b>Activos</b>                               |                 |                   |                 |                   |
| Derivados de cobertura de flujos de efectivo | \$ _____        | \$ 6,341          | \$ _____        | \$ 6,341          |
| <b>Total</b>                                 | <b>\$ _____</b> | <b>\$ 6,341</b>   | <b>\$ _____</b> | <b>\$ 6,341</b>   |
| <b>2019</b>                                  | <b>Nivel 1</b>  | <b>Nivel 2</b>    | <b>Nivel 3</b>  | <b>Total</b>      |
| <b>Pasivos</b>                               |                 |                   |                 |                   |
| Derivados de cobertura de flujos de efectivo | \$ _____        | \$ 219,263        | \$ _____        | \$ 219,263        |
| <b>Total</b>                                 | <b>\$ _____</b> | <b>\$ 219,263</b> | <b>\$ _____</b> | <b>\$ 219,263</b> |

Durante el periodo al 31 de diciembre de 2020 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2019 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que este disponible y

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

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

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

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

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

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

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucren las estimaciones, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de RLH y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

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

##### **a. Estimaciones**

###### *Activos y pasivos por impuestos diferidos*

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

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

###### *Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso*

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determina sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

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

#### b. Juicios significativos

##### Impactos por Covid-19

Cómo se indica en la Nota 2 al presentarse la crisis mundial COVID-19 durante el primer trimestre de 2020, las operaciones de la Entidad se vieron afectadas negativamente y fue la primera vez que la Entidad suspendió completamente sus operaciones por cualquier periodo de tiempo o se abrió al público en una capacidad limitada, así como ciertas medidas proactivas que la Administración tomó y que están descritas en dicha nota. Consecuente con estas medidas y constantes cambios en las circunstancias, la Administración ha tomado decisiones respecto a la selección de escenarios probables en sus planes de negocio para la asignación o disponibilidad de flujos de efectivo y cumplimiento de obligaciones financieras en los contratos bancarios, los cuales se basan en las expectativas futuras de ingresos por habitación disponible, ocupación hotelera y gastos operativos, estimando un escenario de crecimiento en los ingresos y ocupación para la recuperación hacia niveles cercanos a los de 2019.

Cómo toda estimación existe una constante incertidumbre en torno a la naturaleza cambiante de COVID-19 y su impacto en las operaciones de la Entidad, sin embargo, la Administración ha preparado estos escenarios probables y el mantenimiento de las medidas proactivas para asegurar la máxima flexibilidad financiera y mitigar el impacto operativo y financiero de COVID-19, con base en la información de expertos, información histórica y experiencia en la industria. Como resultado de la incertidumbre derivada de la naturaleza cambiante de COVID-19, la entidad no puede predecir sus resultados operativos futuros con total certeza.

#### Nota 5 - Posición de divisas:

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

|               | <u>31 de diciembre 2020</u> |               | <u>31 de diciembre 2019</u> |              |
|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|
|               | <u>Dólares</u>              | <u>Euros</u>  | <u>Dólares</u>              | <u>Euros</u> |
| Activos       | 42,799                      | 10,371        | 55,184                      | 4,516        |
| Pasivos       | (119,215)                   | (/)           | (94,473)                    |              |
| Posición neta | <u>(176,416)</u>            | <u>10,364</u> | <u>(39,289)</u>             | <u>4,516</u> |

Al 31 de diciembre de 2020 el tipo de cambio era de \$19.95 por dólar estadounidense y \$24.41 por euro.  
Al 31 de diciembre de 2019 el tipo de cambio era de \$18.85 por dólar estadounidense y \$21.15 por euro.  
Al 26 de febrero de 2021, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio era de \$20.90 por dólar americano y \$24.88 por euro.

#### Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por fondos de efectivo, depósitos bancarios, saldos en moneda extranjera e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

La integración de dicho saldo se muestra a continuación

|                                                                | <b>31 de diciembre de</b>  |                            |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                | <b>2020</b>                | <b>2019</b>                |
| Depósitos bancarios                                            | \$ 1,858,839               | \$ 2,202,130               |
| Efectivo para servicio de la deuda                             | 135,242                    | 180,113                    |
| Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses     | 36,291                     | 73,613                     |
| <b>Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo</b> | <b><u>\$ 2,030,372</u></b> | <b><u>\$ 2,455,856</u></b> |
| Efectivo restringido a largo plazo                             | <u>\$ 49,374</u>           | <u>\$ 76,315</u>           |

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 15, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda por \$135,242 y \$180,113 al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, respectivamente. Debido a que las condiciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

El efectivo restringido a largo plazo por \$49,374 y \$76,315 al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, respectivamente. Corresponde a efectivo destinado para el cumplimiento del servicio de la deuda del Hotel Villa Magna, cuyas restricciones limitan el uso de dicho importe a la autorización por parte de los bancos acreedores.

**Nota 7 - Clientes y otras cuentas por cobrar:**

|                                                | <b>31 de diciembre de</b>  |                            |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                | <b>2020</b>                | <b>2019</b>                |
| Clientes                                       | \$ 258,896                 | \$ 262,880                 |
| Provisión para deterioro de cuentas por cobrar | <u>(106,013)</u>           | <u>(2,859)</u>             |
| <b>Clientes - Neto</b>                         | <b>152,883</b>             | <b>260,021</b>             |
| Impuesto al valor agregado por recuperar       | 404,678                    | 378,616                    |
| Impuesto sobre la renta por recuperar          | 213,274                    | 198,716                    |
| Impuesto al valor agregado acreditable         | 81,786                     | 66,655                     |
| Otras cuentas por cobrar                       | <u>169,836</u>             | <u>147,682</u>             |
| <b>Total</b>                                   | <b><u>\$ 1,022,448</u></b> | <b><u>\$ 1,051,649</u></b> |

El valor razonable de clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 es similar a su valor en libros.

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

|                                      | <b>31 de diciembre de</b> |                        |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                      | <b>2020</b>               | <b>2019</b>            |
| Al inicio del año                    | \$ 2,859                  | \$ 3,389               |
| Aumento (disminución) a la provisión | 103,414                   | (425)                  |
| Aplicación de la provisión           | <u>(260)</u>              | <u>(105)</u>           |
| <b>Al final del año</b>              | <b><u>\$ 106,013</u></b>  | <b><u>\$ 2,859</u></b> |

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

- \* Las pérdidas crediticias esperadas se encuentran registradas dentro de los gastos administrativos y de operación (ver nota 23).

**Nota 8 - Análisis de inventarios:**

Los inventarios se integran como se muestra a continuación.

|                     | <b>31 de diciembre de</b> |                  |
|---------------------|---------------------------|------------------|
|                     | <b>2020</b>               | <b>2019</b>      |
| Alimentos y bebidas | \$ 31,460                 | \$ 29,830        |
| Suministros         | <u>60,925</u>             | <u>52,159</u>    |
| Total               | <u>\$ 92,385</u>          | <u>\$ 81,989</u> |

**Nota 9 - Análisis de Inmuebles, mobiliario y equipo:**

- a Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue

|                           | <b>31 de diciembre de</b> |                      |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|
|                           | <b>2020</b>               | <b>2019</b>          |
| Edificios                 | \$ 11,829,573             | \$ 8,673,233         |
| Mobiliario y equipo       | 2,245,356                 | 2,020,587            |
| Equipo de cómputo         | 137,308                   | 115,375              |
| Equipo de transporte      | 71,074                    | 82,184               |
|                           | 14,283,411                | 10,891,380           |
| Depreciación acumulada    | (2,470,526)               | (1,819,756)          |
|                           | 11,812,885                | 9,071,624            |
| Terrenos                  | 6,399,988                 | 5,886,035            |
| Construcciones en proceso | <u>1,703,327</u>          | <u>2,458,729</u>     |
| Total                     | <u>\$ 19,916,200</u>      | <u>\$ 17,446,388</u> |

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

| Cuenta                    | Saldo al 31 de diciembre de 2019 | Adiciones    | Costos por préstamos | Gastos     | Transferencias | Efecto de conversión | Saldo al 31 de diciembre de 2020 |
|---------------------------|----------------------------------|--------------|----------------------|------------|----------------|----------------------|----------------------------------|
| Edificios**               | \$ 8,673,233                     | \$ 63,949    | \$                   | \$         | \$ 4,086,805   | \$ 855,408           | \$ 13,979,495                    |
| Mobiliario y equipo       | 2,020,587                        | 43,224       |                      | (7,000)    | 44,019         | (15,425)             | 2,245,396                        |
| Equipo de cómputo         | 115,375                          | 12,391       |                      |            | 2,589          | 6,702                | 137,308                          |
| Equipo de transporte      | 82,184                           | 457          |                      | (6,100)    | (12,041)       | 7,306                | 71,074                           |
| Terrenos                  | 5,886,035                        |              |                      |            |                | 512,943              | 6,399,988                        |
| Construcciones en proceso | 2,458,729                        | 1,657,566    | (68,053)             |            | (2,451,724)    | (19,030)             | 1,703,327                        |
| Total                     | \$ 19,269,144                    | \$ 1,777,787 | \$ (68,053)          | \$ (7,100) | \$ (221,872)   | \$ 1,321,929         | \$ 22,185,720                    |

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

|                      | Saldo al<br>31 de<br>diciembre<br>de 2019 | Depreciación      | Bajas           | Traspasos          | Efecto del<br>conversión | Saldo al<br>31 de<br>diciembre<br>de 2020 |
|----------------------|-------------------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|-------------------------------------------|
| Depreciación         |                                           |                   |                 |                    |                          |                                           |
| Edificios            | \$ 1'178,022                              | \$ 205,990        | \$ -            | \$ 52,972          | \$ 143,869               | \$ 1'091,193                              |
| Mobiliario y equipo  | 514,418                                   | 152,958           | (202)           | (66,621)           | 79,367                   | 639,977                                   |
| Equipo de cómputo    | 91,474                                    | 14,922            | -               | (1'177)            | 5,137                    | 110,456                                   |
| Equipo de transporte | 35,209                                    | 14,138            | (332)           | (6,992)            | 6,914                    | 48,937                                    |
| <b>Total</b>         | <b>\$ 1'819,736</b>                       | <b>\$ 427,708</b> | <b>\$ (332)</b> | <b>\$ (12,119)</b> | <b>\$ 235,277</b>        | <b>\$ 2'479,508</b>                       |
| <b>Neto</b>          | <b>\$ 17,446,328</b>                      |                   |                 |                    |                          | <b>\$ 15,966,200</b>                      |

Por el año terminado 31 de diciembre de 2019, los movimientos en el rubro de inmuebles mobiliario y equipo fueron como sigue:

| Cuenta                    | Saldo al<br>31 de<br>diciembre<br>de 2018 | Adiciones           | Costos<br>por<br>préstamos | Bajas           | Efecto de<br>conversión | Saldo al<br>31 de<br>diciembre<br>de 2019 |
|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------------------------|
| Edificios                 | \$ 9,115,170                              | \$ 40,847           | \$ -                       | \$ -            | \$ 142,897              | \$ 9,298,914                              |
| Mobiliario y equipo       | 2,311,186                                 | 75,494              | -                          | (511)           | 164,808                 | 2,521,977                                 |
| Equipo de cómputo         | 174,460                                   | 18,561              | -                          | (51)            | 6,661                   | 209,521                                   |
| Equipo de transporte      | 31,750                                    | 24,340              | -                          | -               | (5,562)                 | 50,528                                    |
| Tenidos                   | \$ 312,250                                | 124,914             | -                          | -               | 129,170                 | 566,334                                   |
| Construcciones en proceso | 955,524                                   | 1,210,302           | (5,142)                    | -               | (2,446)                 | 2,168,238                                 |
| <b>Total</b>              | <b>\$ 13,809,380</b>                      | <b>\$ 1,809,922</b> | <b>\$ (5,142)</b>          | <b>\$ (562)</b> | <b>\$ 345,012</b>       | <b>\$ 15,968,144</b>                      |

| Depreciación         | Saldo al<br>31 de diciembre<br>de 2018 | Depreciación<br>del ejercicio | Bajas           | Efecto de<br>conversión | Saldo al<br>31 de diciembre<br>de 2019 |
|----------------------|----------------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------------------|
| Edificios            | \$ 1'085,771                           | \$ 259,526                    | \$ -            | \$ (89,742)             | \$ 1'255,555                           |
| Mobiliario y equipo  | 435,456                                | 129,160                       | (171)           | (59,356)                | 605,418                                |
| Equipo de cómputo    | 73,787                                 | 22,738                        | -               | (5,348)                 | 91,177                                 |
| Equipo de transporte | 19,330                                 | 19,160                        | -               | (3,206)                 | 35,284                                 |
| <b>Total</b>         | <b>\$ 1'614,344</b>                    | <b>\$ 430,584</b>             | <b>\$ (171)</b> | <b>\$ (148,252)</b>     | <b>\$ 1'886,565</b>                    |
| <b>Neto</b>          | <b>\$ 15,754,837</b>                   |                               |                 |                         | <b>\$ 15,081,579</b>                   |

\* Importe que corresponde a las inversiones realizadas en los hoteles One & Only Mandarin, Banyan Tree Mayakoba principalmente. Corresponden a intereses capitalizados durante la etapa de construcción de los proyectos.

\*\* El importe de edificio incluye renovación de edificios y mejoras a locales arrendados.

- b La depreciación registrada en los resultados de 2020 y de 2019 asciende a \$427,708 y \$430,599, respectivamente.
- c Los inmuebles de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba y Villa Magna de Madrid, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a \$13,620,408 y \$13,272,442, respectivamente, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 15.



**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

**Nota 10 - Inventarios inmobiliarios:**

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

|                                                 | <b>31 de diciembre de</b> |                    |
|-------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|
|                                                 | <b>2020</b>               | <b>2019</b>        |
| Terrenos en desarrollo                          | \$ 495,374                | \$ 514,855         |
| Terrenos para desarrollar                       | 769,059                   | 769,059            |
| Obras en proceso                                | 847,286                   | 641,974            |
| Residencias disponibles para venta              | <u>137,230</u>            | <u>226,282</u>     |
|                                                 | 2,248,949                 | 2,152,170          |
| Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo | <u>(1,479,890)</u>        | <u>(1,383,111)</u> |
| Inventarios inmobiliarios de largo plazo        | <u>\$ 769,059</u>         | <u>\$ 769,059</u>  |

Los terrenos en desarrollo es el valor del terreno en donde se están llevando las construcciones de villas y las obras en procesos son todos los costos de mejoramiento y acondicionamiento, costos de mano de obra, materiales, entre otros. En el caso de los terrenos por desarrollar, son terrenos que tiene RLH y que aun no tiene un proyecto específico para comenzar la construcción, por lo que se incluyen en el largo plazo.

**Nota 11 - Activos intangibles y crédito mercantil:**

Los activos intangibles y crédito mercantil se integran como sigue:

| Costo                      | Contratos de operación | Marcas             | Derechos de uso y otros | Activos Intangibles | Crédito mercantil   | Total               |
|----------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Al 31 de diciembre de 2018 | \$ 598,158             | \$ 253,304         | \$ 12,525               | \$ 653,987          | \$ 1,050,431        | \$ 2,514,415        |
| Adiciones                  |                        |                    | 101,219                 | 101,219             |                     | 101,219             |
| Efecto de conversión       | (23,630)               | (7,272)            | (2,708)                 | (33,610)            | (54,096)            | (87,606)            |
| Al 31 de diciembre de 2019 | 574,628                | 246,032            | 111,036                 | 931,656             | 996,335             | 2,928,031           |
| Adiciones                  |                        |                    | 41,055                  | 41,058              |                     | 41,058              |
| Efecto de conversión       | <u>30,997</u>          | <u>36,992</u>      | <u>15,191</u>           | <u>83,170</u>       | <u>136,502</u>      | <u>218,972</u>      |
| Al 31 de diciembre de 2020 | <u>\$ 605,625</u>      | <u>\$ 283,014</u>  | <u>\$ 167,285</u>       | <u>\$ 1,055,924</u> | <u>\$ 1,131,837</u> | <u>\$ 2,187,751</u> |
| <b>Amortización</b>        |                        |                    |                         |                     |                     |                     |
| Al 31 de diciembre de 2018 | \$ (53,543)            | \$ (9,742)         | \$ (1,921)              | \$ (63,477)         | \$ -                | \$ (63,477)         |
| Cargos a resultados        | (35,911)               | (1,058)            | (9,226)                 | (46,195)            |                     | (46,195)            |
| Efecto de conversión       | <u>2,057</u>           | <u>29</u>          | <u>55</u>               | <u>2,141</u>        |                     | <u>2,141</u>        |
| Al 31 de diciembre de 2019 | (87,397)               | (10,771)           | (9,363)                 | (107,531)           | -                   | (107,531)           |
| Cargos a resultados        | (37,861)               | (1,089)            | (39,555)                | (78,535)            |                     | (78,535)            |
| Efecto de conversión       | <u>(4,859)</u>         | <u>(1,553)</u>     | <u>(18,268)</u>         | <u>(24,480)</u>     |                     | <u>(24,480)</u>     |
| Al 31 de diciembre de 2020 | <u>\$ (129,912)</u>    | <u>\$ (13,413)</u> | <u>\$ (67,216)</u>      | <u>\$ (210,546)</u> | <u>\$ -</u>         | <u>\$ (220,546)</u> |

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

| <u>Valor neto en libros</u> | <u>Contratos de operación</u> | <u>Marcas</u> | <u>Derechos de uso y otros</u> | <u>Activos Intangibles</u> | <u>Crédito mercantil</u> | <u>Total</u> |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------|
| Costo                       | \$ 574,628                    | \$ 246,032    | \$ 111,036                     | \$ 931,096                 | \$ 996,335               | \$ 1,928,031 |
| Amortización                | (87,397)                      | (10,771)      | (9,363)                        | (107,531)                  |                          | (115,062)    |
| Al 31 de diciembre de 2019  | \$ 487,231                    | \$ 235,261    | \$ 101,673                     | \$ 823,565                 | \$ 996,335               | \$ 1,824,065 |
| Costo                       | \$ 605,625                    | \$ 283,014    | \$ 167,285                     | \$ 1,055,924               | \$ 1,131,837             | \$ 2,187,781 |
| Amortización                | (129,917)                     | (13,412)      | (67,216)                       | (210,546)                  |                          | (220,546)    |
| Al 31 de diciembre de 2020  | \$ 475,708                    | \$ 269,601    | \$ 100,069                     | \$ 845,378                 | \$ 1,131,837             | \$ 1,972,233 |

Los contratos de operación y las marcas generadas por asignación de valor razonable en adquisición son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida indefinida. La marca del hotel Villa Magna de Madrid es de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2020 y de 2019 asciende a \$79,535 y \$46,195 respectivamente.

La valuación del crédito mercantil y de la marca de vida indefinida se revisa anualmente.

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2020 y 2019, el monto recuperable del crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por la Administración que cubren un periodo de cinco años.

Los flujos de efectivo que superan el periodo de cinco años son extrapolados usando las tasas de crecimiento estimadas que se mencionan a continuación. Las tasas de crecimiento son consistentes con las proyecciones incluidas en informes específicos a la industria en la que opera cada UGE. Al 31 de diciembre de 2020 no se han reconocido pérdidas por deterioro.

El enfoque de la Administración y los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Villa Magna fueron los siguientes:

|                        | <u>Four Seasons</u> |              | <u>Fairmont Mayakoba</u> |             | <u>Villa Magna</u> |             |
|------------------------|---------------------|--------------|--------------------------|-------------|--------------------|-------------|
|                        | <u>2020</u>         | <u>2019</u>  | <u>2020</u>              | <u>2019</u> | <u>2020</u>        | <u>2019</u> |
| Crédito mercantil      | \$ 42,984           | \$ 42,984    | \$ 106,121               | \$ 106,684  | \$ 976,810         | \$ 846,667  |
| Margen de deterioro    | \$ 1,923,234        | \$ 2,292,715 | \$ 651,026               | \$ 34,330   | \$ 170,175         | \$ 694,622  |
| Tasa de descuento      | 10.5%               | 10.5%        | 11.0%                    | 11.0%       | 7.75%              | 9.0%        |
| Tasa de capitalización | 7.5%                | 6.5%         | 8.0%                     | 8.0%        | 7.1%               | 7.1%        |
| Costo de dinero        | 1.0%                | 1.0%         | 1.0%                     | 1.0%        | 1.0%               | 1.0%        |
| Periodo de retención   | 10 años             | 10 años      | 5 años                   | 5 años      | 7 años             | 7 años      |

#### Nota 12 - Instrumentos financieros por categoría:

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

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

|                                                                                               | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                                                               | <u>2020</u>               | <u>2019</u>         |
| <u>Activos financieros a costo amortizado</u>                                                 |                           |                     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                                                           | \$ 2,030,372              | \$ 2,455,856        |
| Clientes y cuentas por cobrar (no incluye impuestos por recuperar ni anticipos a proveedores) | 322,708                   | 407,653             |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                                                      | <u>42,902</u>             | <u>46,348</u>       |
|                                                                                               | <u>\$ 2,395,982</u>       | <u>\$ 2,909,857</u> |
| <u>Valor razonable con cambios en resultados</u>                                              |                           |                     |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo                                        | <u>\$ 199,117</u>         | <u>\$ 226,386</u>   |
| Derivados de cobertura                                                                        |                           |                     |
| Instrumentos financieros derivados activos                                                    | \$                        | \$ 6,341            |
| Instrumentos financieros derivados pasivos                                                    | <u>437,280</u>            | <u>(219,263)</u>    |
|                                                                                               | <u>\$ 437,280</u>         | <u>\$ (212,922)</u> |
| <u>Pasivos financieros a costo amortizado</u>                                                 |                           |                     |
| Préstamos bancarios                                                                           | \$ 8,342,198              | \$ 6,780,576        |
| Proveedores                                                                                   | 245,159                   | 242,391             |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados                                                         | 947,369                   | 743,120             |
| Partes relacionadas                                                                           | 139,949                   | 221,679             |
| Arrendamientos a largo plazo                                                                  | <u>66,103</u>             | <u>70,207</u>       |
|                                                                                               | <u>\$ 9,740,776</u>       | <u>\$ 8,057,973</u> |

**Nota 13 - Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar:**

|                                        | <u>31 de diciembre de</u> |                   |
|----------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                        | <u>2020</u>               | <u>2019</u>       |
| Pasivo por terreno de villas Mandarin  | \$ 221,050                | \$                |
| Liquidación plan de compensación       |                           | 127,926           |
| Gastos acumulados *                    | 56,996                    | 45,517            |
| Impuestos por pagar                    | 54,002                    | 63,513            |
| Arrendamientos a corto plazo por pagar | 29,889                    | 18,602            |
| Honorarios                             | 12,481                    | 23,739            |
| Impuesto al valor agregado por pagar   | 14,363                    | 61,339            |
| Otras cuentas por pagar **             | <u>672,971</u>            | <u>463,724</u>    |
|                                        | <u>\$ 981,732</u>         | <u>\$ 804,459</u> |

\* Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros

\*\* Corresponde a pasivos con acreedores diversos comerciales nacionales y extranjeros

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

#### Nota 14 - Provisiones:

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los movimientos de provisiones fueron como sigue:

| 2020                               | Sueldos          | Vacaciones       | Bonos            | Demandas legales | Otras            | Total             |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Valor en libros al inicio del año  | \$ 27,301        | \$ 19,729        | \$ 54,330        | \$ 10,722        | \$ 11,997        | \$ 124,079        |
| Cargo al estado de resultados      | 13,431           | 26,853           | 35,394           | 213              | 39,513           | 115,704           |
| Efecto de conversión               | 1,957            | 288              |                  |                  |                  | 2,245             |
| Montos no utilizados reverificados |                  |                  | (15,654)         | (2,509)          |                  | (18,203)          |
| Montos usados en el año            | (27,301)         | (19,729)         | (35,636)         |                  | (11,997)         | (97,663)          |
| Al 31 de diciembre de 2020         | <u>\$ 13,431</u> | <u>\$ 26,853</u> | <u>\$ 35,394</u> | <u>\$ 213</u>    | <u>\$ 39,513</u> | <u>\$ 125,404</u> |
| 2019                               | Sueldos          | Vacaciones       | Bonos            | Demandas legales | Otras            | Total             |
| Valor en libros al inicio del año  | \$ 14,973        | \$ 16,609        | \$ 26,519        | \$ 10,722        | \$ 38,471        | \$ 107,294        |
| Provisión cargada al activo fijo   |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Cargo al estado de resultados      | 27,301           | 19,729           | 54,330           |                  | 11,997           | 113,357           |
| Efecto de conversión               | (584)            | (2,562)          |                  |                  |                  | (3,146)           |
| Montos usados en el año            | <u>(14,329)</u>  | <u>(14,047)</u>  | <u>(26,519)</u>  | <u></u>          | <u>(38,471)</u>  | <u>(93,426)</u>   |
| Al 31 de diciembre de 2019         | <u>\$ 27,301</u> | <u>\$ 19,729</u> | <u>\$ 54,330</u> | <u>\$ 10,722</u> | <u>\$ 11,997</u> | <u>\$ 124,079</u> |

#### Nota 15 - Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

|                                                                                                      | 31 de diciembre de  |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                      | 2020                | 2019                |
| a. Crédito sindicado con garantía hipotecaria contratado con CaixaBank, S. A. y Banco Inbursa, S. A. | \$ 1,137,730        | \$ 1,086,595        |
| b. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con CaixaBank, S. A.                                 | 1,208,853           | 1,180,197           |
| c. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S. A.  | 1,046,844           | 1,002,957           |
| d. Crédito simple sindicado contratado con CaixaBank, S. A.                                          | 930,597             | 344,744             |
| e. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.                        | 1,043,612           | 986,545             |
| f. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.                        | 72,235              | 117,371             |
| g. Crédito simple con CaixaBank, S. A. y Banco Sabadell, S. A.                                       | 1,015,034           | 1,500,142           |
| h. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.                        | 986,915             | 465,554             |
|                                                                                                      | 5,342,196           | 6,780,526           |
| Menos - Porción a plazo menor de un año                                                              | <u>(145,260)</u>    | <u>(355,682)</u>    |
| Porción a largo plazo de los préstamos bancarios                                                     | <u>\$ 5,196,936</u> | <u>\$ 6,424,844</u> |

- a. Crédito sindicado contratado por Inalmex con CaixaBank, S. A. (CaixaBank) con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Four Seasons de la Ciudad de México. El vencimiento del préstamo es el 24 de noviembre de 2025 y causa intereses a la tasa Libor más 250 puntos base, pagaderos de forma trimestral en conjunto con el principal. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del préstamo es de Dls.59,871.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

El 21 de mayo de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se otorgó un plazo de diferimiento de la amortización de pagos por 12 meses.

El valor razonable del crédito al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$1 308,001 (\$1 283,526 en 2019). El cálculo de valor razonable corresponde al nivel 2 dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 3.92% anual.

- b. Contrato de préstamo celebrado por Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. (OHCIM) con CaixaBank, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Fairmont Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento a 20 de marzo de 2025 y el 22 de noviembre de 2019 se agrega un Tramo "D" de préstamo por Dls.9,188. La tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 250 puntos base. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del préstamo es de Dls 61 456.

El 15 de junio de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se aplazó la fecha de vencimiento hasta el 20 de junio de 2032, se otorgaron un diferimiento de la amortización de pagos por 24 meses.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$1,428,302 (\$1 307,623 en 2019). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 2.98% anual.

- c. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (ISMY) por BBVA Bancomer, S. A. (BBVA) y Banco de Sabadell, S. A. (Sabadell) con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Rosewood Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento al 20 de noviembre de 2028 a una tasa de interés pactada de Libor a tres meses más 240 puntos base. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls 53 047.

El 22 de junio de 2020 se celebró un contrato de convenio modificatorio donde BBVA Bancomer S. A. se acuerda el diferimiento de la amortización de pagos por 6 meses, así como el pago de intereses.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$1,185,419 (\$1 185,335 en 2019). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 2.83% anual.

- d. Préstamo otorgado a Mayakoba Thai, S. A. de C. V., con fecha 9 de mayo de 2018, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Banyan Tree Mayakoba, el cual celebró con CaixaBank un contrato de crédito simple sindicado dividido en dos tramos, Tramo "A" de Dls 21 000 y un Tramo "B" de Dls.29,000 sujetos a una tasa de interés Libor a 90 días más 240 puntos base para el Tramo "A" y 250 puntos base para el Tramo "B", el vencimiento de ambos tramos es el 30 de mayo de 2030. El 20 de junio de 2018, se hizo la disposición del Tramo "A". Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls 47 427.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$414 340 (\$402 197 en 2019). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 3.47% anual.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

E 7 de mayo de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se acuerda el diferimiento de la amortización para el pago del principal e intereses por un año, así como disminución de la mitad de cuotas para el Tramo A durante el segundo año.

E 14 de abril de 2020, se realizó la primera disposición del Tramo B por un importe de Dls 16,000. En octubre y diciembre de 2020 se realizaron dos disposiciones por Dls 5,000 y Dls 7,000, respectivamente. El valor razonable del préstamo adquirido por este tramo asciende a \$650,309 y la tasa de interés efectiva es del 2.79% anual.

e Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. (Bancomext) a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V., a una tasa de interés Libor a tres meses más 450 puntos base con vencimiento en 2022. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls 51,900.

E 23 de abril de 2020 se celebró un convenio modificatorio de recalendarización, donde se acordó que los intereses devengados y exigibles para los meses de abril, julio y octubre de 2020 serán adicionados a la cantidad correspondiente a la última amortización del crédito.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$1,336,194 (\$1,280,044 en 2019). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 dentro de la jerarquía establecida para valor razonable basado en flujos descontados.

- f E 16 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de crédito con Bancomext, mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls 15,000 o su equivalente en pesos mexicanos por \$286,803 considerando un tipo de cambio de \$19,1202 pesos por dólar. La tasa de interés acordada es TIIE a 91 días más 225 puntos base pagaderos trimestralmente. La línea de crédito es para reembolsar hasta el 90% del IVA que se pague durante el periodo de construcción del hotel One & Only Mandarin. La primera disposición de este crédito se llevó a cabo el 26 de junio de 2018. Durante el año 2020 se recibieron disposiciones de \$148,375 (\$44,785 durante el año de 2019).

- g E 21 de diciembre de 2018 el Hotel Villa Magna, CaixaBank y Sabadell suscribieron un contrato de financiamiento con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Villa Magna, el cual tiene como objetivo refinanciar integralmente la deuda que tenía contratada la Compañía, a una tasa de interés anual de EURIBOR más 215 puntos base, pagadero en 29 pagos semestrales consecutivos con vencimiento el 1 de marzo de 2023. La transferencia de fondos del financiamiento fue realizada el 10 de enero de 2019. Asimismo, el 31 de enero de 2020 el banco CaixaBank aprobó incrementar el importe de la financiación y dar una disposición por C6,893. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del valor nominal del préstamo es de C82,569.

As mismo, el contrato establece la obligación de mantener durante toda la vigencia del contrato una cuenta de reserva para el servicio de la deuda, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2020 es de C2,023 equivalente a \$49,374.

El valor razonable del préstamo al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$2,022,893 (\$1,309,186 en 2019). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 dentro de la jerarquía establecida para valor razonable basado en los flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 2.64% anual.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

- h. El 16 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. A. de C. V. celebró un contrato de crédito simple con Bancomext, mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls 60 000 a una tasa de interés anual Libor a 3 meses más 375 puntos base, pagadero de forma trimestral. El plazo de la línea de crédito es de 16 años contados a partir de la fecha en la que se realice la primera disposición del crédito. El monto del crédito se destinará a financiar los costos de construcción y equipamiento del hotel One & On y Mandarin. La primera disposición de este crédito se realizó el 18 de octubre de 2018, la segunda en marzo de 2020 por un importe de Ds.19,000. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls 60 000.

El valor razonable del préstamo al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$1,268 851 (\$632 335 en 2019). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en los flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.16% anual.

Cada contrato de los préstamos bancarios establece ciertas restricciones, las cuales deben ser cumplidas individualmente por las subsidiarias que tienen suscritos los préstamos bancarios. Asimismo, cada subsidiaria contratante de un crédito tiene generalmente la obligación de mantener ciertos índices financieros por cada uno de los financiamientos, en diferentes niveles durante la vigencia de los créditos. Con motivo de la reducción de ingresos ocasionada por la crisis mundial COVID-19, la Administración estimó que algunos de los índices financieros establecidos en los contratos podría no cumplirse, de manera que acordó con las instituciones acreedoras la modificación temporal y/o dispensa de dichos índices. De tal manera, las cláusulas restrictivas y de mantenimiento financiero mencionadas, considerando las modificaciones y/o dispensas han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2020.

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

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas de los contratos de crédito, que le aplican a la subsidiaria en particular contratante incluyen:

- Proporcionar a las entidades acreedoras información técnica, económica y financiera
- Mantener designado a un auditor toda la vida del crédito
- Preparar y entregar estados financieros
- Obtener y mantener permisos y licencias para la operación de los diversos hoteles
- Mantener seguros
- No incurrir en endeudamiento adicional
- No modificar sus estatutos sociales
- No fusionarse, escindirse, transformarse o constituir filiales ni reducir su capital social o restituir primas de emisión
- No modificar los Contratos de Operación de los hoteles.
- No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir, cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar de sus activos

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

#### Nota 16 - Anticipos de clientes:

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

|                                                  | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                  | <b>2020</b>               | <b>2019</b>         |
| Anticipos de clientes por servicios hoteleros    | \$ 463 839                | \$ 521 975          |
| Anticipos de clientes para compra de residencias | <u>961 320</u>            | <u>824 786</u>      |
|                                                  | <b>\$ 1,325 168</b>       | <b>\$ 1,146 741</b> |

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el movimiento de los anticipos de clientes para compra de residencias se muestra a continuación

|                                                            | <u>31 de diciembre de</u> |                   |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                                            | <b>2020</b>               | <b>2019</b>       |
| Al inicio del año                                          | \$ 624,766                | \$ 510 330        |
| Anticipos recibidos de clientes para compra de residencias | 450,512                   | 215 958           |
| Aplicación de anticipos por la venta de residencias        | <u>(213,940)</u>          | <u>(101 522)</u>  |
| Al final del año                                           | <b>\$ 861,329</b>         | <b>\$ 624 766</b> |

#### Nota 17 - Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés que tienen términos críticos similares a la partida cubierta con tasa de interés de referencia, fecha de pago, vencimiento y monto notional. La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto notional de los swaps. Como todos los términos críticos coincidieron durante el periodo surge entonces una relación económica.

La ineffectividad de cobertura para los swaps de tasas de interés puede ocurrir debido a el ajuste al valor del credito en los swaps de tasas de interés que no coinciden con el préstamo y a las diferencias en los términos críticos entre los swaps de tasas de interés y los préstamos. La ineffectividad en relación con los swaps de tasa de interés fue poco importante al 31 de diciembre de 2020.

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

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

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

El área de Planeación financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.



**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2020 y de 2019

- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte

Para probar la efectividad retrospectiva, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y de la tasa de interés swap hipotética de conformidad con el modelo de valuación al final de cada mes. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad son:

[illegible]

El coeficiente de cobertura es 1 \* y la tasa de cobertura del ejercicio es 79% (84% al 31 de diciembre de 2019).

- Con fecha 23 de mayo de 2020 se realizó la liquidación de dicho instrumento financiero.

## Cobertura de flujo de efectivo registrada en capital

|                                                                                | 31 de diciembre de |              |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
|                                                                                | 2020               | 2019         |
| Saldo inicial                                                                  | \$ (141,353)       | \$ 21,362    |
| Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI | (181,627)          | (228,934)    |
| Reclasificado de ORI a resultados                                              | 820                | 851          |
| ISR diferido                                                                   | 53,093             | 65,368       |
| Saldo final                                                                    | \$ (239,070)       | \$ (141,353) |

El valor razonable de los swaps que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap a valor presente, al cierre del 31 de diciembre de 2020 y de 2019 dio lugar a un pasivo y un abono a la utilidad integral. El monto incluido en la utilidad integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y de 2019 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por \$181.627 y \$226.934 respectivamente originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps de tasa de interés contratados por la Entidad se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior todos los swaps al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del notional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

#### Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado dependiendo de la posición que se tiene al 31 de diciembre de 2020, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

| Entidad                                              | Valor razonable | +10 pb      | -10 pb     |
|------------------------------------------------------|-----------------|-------------|------------|
| Mayakoba Thai                                        | \$ 13,422       | \$ 12,813   | \$ 13,943  |
| Mayakoba Thai                                        | 20,028          | 19,254      | 20,816     |
| Islas de Mayakoba                                    | 112,484         | 108,165     | 114,240    |
| Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba             | 11,278          | 10,271      | 12,287     |
| Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba             | 55,823          | 48,189      | 62,895     |
| Inalmeex                                             | 35,331          | 34,488      | 42,436     |
| Inalmeex                                             | 52,411          | 50,253      | 50,078     |
| Hotel Villa Magna                                    | 20,358          | 18,454      | 27,400     |
| Hotel Villa Magna                                    | 55,570          | 50,637      | 71,429     |
| Hotel Villa Magna                                    | 48,575          | 44,850      | 50,870     |
| Total                                                | \$ 437,280      | \$ 407,374  | \$ 476,203 |
| Variación                                            |                 | \$ (29,906) | \$ 39,023  |
| Efecto en el estado de resultados, neto de impuestos |                 | \$ (20,034) | \$ 27,316  |

#### Nota 18 - Beneficios a los empleados:

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, ascendió a \$37,054 y \$29,101, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año es como sigue:

|                                                | 31 de diciembre de |           |
|------------------------------------------------|--------------------|-----------|
|                                                | 2020               | 2019      |
| Al 1 de enero                                  | \$ 29,101          | \$ 24,313 |
| Incremento a través de adquisición de negocios |                    |           |
| Costo del servicio corriente                   | 5,099              | 709       |
| Costo de interés                               | 892                | 2,050     |
| Remedaciones:                                  |                    |           |
| Por cambios en supuestos financieros           | 2,941              | 2,936     |
| Pagos con cargo a la provisión                 | (979)              | (909)     |
| Al 31 de diciembre                             | \$ 37,054          | \$ 29,101 |

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Los supuestos actuariales significativos fueron los siguientes:

| Concepto                                                                                | 31 de diciembre de |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------|
|                                                                                         | 2020               | 2019   |
| Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones | 7.00%              | 6.00%  |
| Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros                            | 4.50%              | 4.50%  |
| Tasa de incremento del salario mínimo                                                   | 0.60%              | 4.00%  |
| Vida laboral promedio remanente de los trabajadores                                     | 9 años             | 9 años |

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

|                                                              | Obligación por Beneficios definidos |        |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------|
| Obligación por Beneficios definidos (tasa de descuento base) | \$                                  | 37,054 |
| Obligación por Beneficios definidos (Tasa de descuento 5%)   | \$                                  | 35,641 |
| Obligación por Beneficios definidos (Tasa de descuento -5%)  | \$                                  | 38,495 |

#### Nota 19 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

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

| Por cobrar a corto plazo                             | 31 de diciembre de |                  |
|------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
|                                                      | 2020               | 2019             |
| FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto) | \$ 31,982          | \$ 46,348        |
| Condominio Maestro la Mandarina A.C. (Afiliada)      | 8,090              |                  |
| Condominio Mayakoba A.C. (Afiliada)                  | 1,998              |                  |
| Vouching México S. L. (Afiliada)                     | 407                |                  |
| Inversión Turística R5 S. A. P. de C. V. (Afiliada)  | 377                |                  |
| Balam Sula II S. A. P. de C. V. (Afiliada)           | 24                 |                  |
| Santitas CMK Negocios (Afiliada)                     | 24                 |                  |
|                                                      | <u>\$ 42,802</u>   | <u>\$ 46,348</u> |

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

#### Por cobrar a largo plazo

|                                                      |                   |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto) | <u>\$ 199,117</u> | <u>\$ 226,386</u> |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|

Estas cuentas por cobrar corresponden a la compra de los derechos de cobro por Dls.9,907 al 31 de diciembre de 2020 (Dls.12,012 al 31 de diciembre de 2019), los cuales se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 4.20% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos por recibir de la venta de las residencias de la Fase II de Proyecto denominado Fairmont Residence Mayakoba.

Al 31 de diciembre de 2020 la administración reconoció un cargo a resultados por \$12,293 por cambios en el valor razonable de esta cuenta por cobrar. Está importe fue reconocido en el rubro de gastos administrativos y de operación. Véase nota 23.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y de 2019

|                                                          | <b>31 de diciembre de</b> |                   |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                                          | <b>2020</b>               | <b>2019</b>       |
| <u>Por pagar a corto plazo:</u>                          |                           |                   |
| Nayarasa, S. de R. L. de C. V. parte relacionada *       | \$                        | \$ 221,054        |
| Condominio Maestro la Mandarina A. C. (Afiliada)         | 1,165                     |                   |
| Vouching México S. L. (Afiliada)                         | 162                       | 625               |
|                                                          | <u>\$ 1,327</u>           | <u>\$ 221,679</u> |
| <u>Por pagar a largo plazo:</u>                          | <b>2020</b>               | <b>2019</b>       |
| Consorcio Empresarial Dimova S. A. de C.V. (Afiliada) ** | \$ 138,922                | \$                |

\* Corresponde al pasivo por la compra del Terreno Villas Mandarin. Durante 2020, se hace del conocimiento del público que Nayarasa, S. de R. L. de C. V. deja de ser parte relacionada de RLH. Para 2020 este importe se encuentra reconocido dentro de las cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar. Véase nota 13.

\*\* Con fecha 16 de octubre de 2020 se pone a disposición una línea de crédito a Nayar Properties, S.L. por un importe máximo de €14,200, este crédito tiene como finalidad la financiación necesaria para llevar a cabo el proyecto de reforma y reposicionamiento del Hotel Villa Magna. Este contrato establece que una vez finalizadas las disposiciones y a más tardar el 31 de enero de 2022, se deberá capitalizar el importe íntegro del crédito dispuesto en la subsidiaria antes mencionada.

Al cierre del ejercicio 2020 se ha dispuesto de €5,680. Este préstamo devenga un interés referenciado al Euribor más un diferencial de 300 puntos básicos pagaderos anualmente. En el contrato de otorgamiento de la mencionada línea de crédito, se establece un periodo de carencia de devengo de intereses hasta el 31 de enero de 2022. El vencimiento final de la línea de crédito se fija el 16 de octubre de 2030.

b Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

|                                                               | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                   |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
| <u>Gastos</u>                                                 | <b>2020</b>                                      | <b>2019</b>       |
| Costo del plan de compensación                                | \$ 10,899                                        | \$ 602,445        |
| Remuneraciones al personal clave de la gerencia               | 16,416                                           | 12,739            |
|                                                               | <u>\$ 27,315</u>                                 | <u>\$ 615,184</u> |
| <u>Otras transacciones:</u>                                   |                                                  |                   |
| Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica | \$ 18,496                                        | \$ 108,193        |
| Ingreso por intereses de préstamo a accionista                |                                                  | 18,291            |
| Ingresos por servicios administrativos                        | 11,297                                           |                   |
| Gastos por servicios administrativo                           | 9,807                                            |                   |
| Adquisición del Terreno Mandarina                             |                                                  | 8,346             |
| Ingresos por traspaso de activos fijos                        | 6,743                                            |                   |
| Inversiones en el Hotel One & Only Mandarin                   |                                                  | 6,298             |
| Honorarios a personas físicas del comité                      | 2,007                                            |                   |
| Servicios de tecnología                                       | 1,258                                            |                   |
| Gastos de viaje                                               | 1,050                                            |                   |
| Reembolso de gastos                                           | 1,045                                            |                   |
| Otros ingresos con partes relacionadas                        | 205                                              |                   |
|                                                               | <u>\$ 51,898</u>                                 | <u>\$ 141,128</u> |

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

#### Nota 20 - Contratos de arrendamiento:

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

#### i. Montos reconocidos en el estado de situación financiera.

|                                     | <b>31 de diciembre de</b> |                  |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------|
|                                     | <b>2020</b>               | <b>2019</b>      |
| <u>Activos por derecho de uso.</u>  |                           |                  |
| Edificios                           | \$ 55,176                 | \$ 90,099        |
| Equipo de cómputo                   | 4,252                     |                  |
| Equipo de transporte                | 38,391                    | 5,235            |
|                                     | <u>\$ 97,819</u>          | <u>\$ 95,334</u> |
| <br><u>Pasivo por arrendamiento</u> | <br><b>2020</b>           | <br><b>2019</b>  |
| A corto plazo                       | \$ 29,889                 | \$ 19,502        |
| A largo plazo                       | 66,103                    | 70,207           |
|                                     | <u>\$ 95,992</u>          | <u>\$ 89,709</u> |

Las adiciones al activo por derecho de uso durante el año de 2020 fueron \$12,965.

#### ii. Montos reconocidos en el estado de resultados

|                                                                              | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                     |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|
|                                                                              | <b>2020</b>                                      | <b>2019</b>         |
| <u>Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso</u>              |                                                  |                     |
| Edificios                                                                    | \$ 10,773                                        | \$ 16,813           |
| Equipo de cómputo                                                            | 709                                              | 126                 |
| Equipo de transporte                                                         | 10,217                                           | 1,698               |
|                                                                              | <u>\$ 21,699</u>                                 | <u>\$ 18,637</u>    |
| <br>Gasto por intereses (incluidos en costos financieros)                    | <br><u>\$ 3,049</u>                              | <br><u>\$ 2,808</u> |
| <br>Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo<br>o de bajo valor | <br><u>\$ 2,382</u>                              | <br><u>\$ 2,251</u> |

El total de flujo de efectivo para los arrendamientos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue de \$24,748 y \$21,445, respectivamente.

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

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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2020 y de 2019**

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

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

#### **Nota 21 - Plan de compensación:**

En la Asamblea General de Accionistas con fecha 2 de marzo de 2018, se aprobó un plan de compensación. Los beneficiarios del plan de compensación son ciertos funcionarios clave de RLH y tres compañías asesoras de servicios a quienes se les pagará en acciones y en efectivo (los derechos de cobro).

Con el apoyo de expertos, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el Consejo de Administración realizaron el análisis de dicho plan con respecto a los siguientes puntos: a) el proceso de internalización del equipo de administración; b) la determinación de valor de los contratos de compensación que se utilizaría de base para implementar el plan de compensación; y c) para determinar el valor razonable de la Entidad en este contexto.

Como resultado del análisis mencionado anteriormente, RLH acordó como parte del plan de compensación: i) la entrega a los Beneficiarios de 87,770,149 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas del capital social de RLH, emitidas a un precio de \$18.30 pesos por acción (\$9 pesos correspondientes al capital social y \$9.30 pesos a la prima en suscripción de acciones) equivalente a \$1,240,194; ii) el pago derivado de efecto impositivo que generará para los Beneficiarios el plan de compensación por la cantidad de \$210,229 (\$76,832 correspondientes a impuestos retenidos; y iii) ciertos pagos aplazados en efectivo por un importe de \$267,753 de derechos de cobro.

El importe total del plan de compensación ascendió a \$1,718,176, de los cuales \$1,317,056 se aplicaron al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

Los derechos de cobro serán abonados a los Beneficiarios en las siguientes fechas y proporciones:

- a) El 31 de diciembre de 2018, se abonará el 50% de los derechos de cobro, de los cuales el 40% deberá pagarse, aun en el caso en que los Beneficiarios dejen de prestar servicios a o trabajar para RLH, mientras que el 10% restante será pagado solo en caso de que los Beneficiarios continúen prestando servicios a o trabajando para RLH en la mencionada fecha de pago.
- b) El 31 de diciembre de 2019, se abonará el 10% de los derechos de cobro.
- c) El 31 de diciembre de 2020, se abonará el 10% de los derechos de cobro.
- d) El 31 de diciembre de 2021, se abonará el 30% restante de los derechos de cobro.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

A continuación se muestra una conciliación de los importes correspondientes al plan de compensación

|                                               | <b>Acciones</b>   | <b>Efectivo</b>   | <b>Total</b>       |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Plan de compensación                          | \$ 1,240,194      | \$ 401,120        | \$ 1,641,314       |
| Impuestos retenidos                           | <u>76,862</u>     | <u>          </u> | <u>76,862</u>      |
| Total plan de compensación                    | 1,317,056         | 401,120           | 1,718,176          |
| Aplicado a resultados en 2018                 | <u>(829,916)</u>  | <u>(293,059)</u>  | <u>(1,122,975)</u> |
| Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2018 | 487,140           | 108,061           | 595,201            |
| Efecto de revaluación                         |                   | 9,054             | 9,054              |
| Aplicado a resultados en 2019                 | <u>(487,140)</u>  | <u>(115,305)</u>  | <u>(602,445)</u>   |
| Cancelación por retiro anticipado             | <u>          </u> | <u>(1,810)</u>    | <u>(1,810)</u>     |
| Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2019 | <u>\$ -</u>       | <u>\$ -</u>       | <u>\$ -</u>        |

Como se menciona en la nota 1e, este plan fue modificado y con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 ya no tiene beneficiarios.

#### **Nota 22 - Capital contable:**

Con fecha 25 de julio de 2019, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó lo siguiente:

- Se resuelve cancelar 33,404,817 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, que no fueron suscritas y exhibidas derivado del aumento de capital social del 2 de marzo de 2018, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de \$300,842.
- Se aprueba incrementar la parte fija del capital social en \$233,842, que está representado por 26,315,789 acciones ordinarias nominativas de la Serie "A", sin expresión de valor nominal a un valor de suscripción de \$9 pesos por acción más una prima en suscripción de acciones de \$233,158.

El capital social suscrito y pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a \$67,489 y la prima pagada a \$74,998 para un total de \$142,487.

Después de los movimientos anteriores, el capital social suscrito y exhibido de RLH al 31 de diciembre de 2020 se integra por 892,309,449 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de \$8,030,785, como sigue:

| <b>Número de acciones</b> | <b>Descripción</b>                      | <b>Importe</b>      |
|---------------------------|-----------------------------------------|---------------------|
| 911,125,363               | Capital social fijo sin derecho a retro | \$ 6,200,128        |
| <u>(18,815,914)</u>       | Capital social suscrito no exhibido     | <u>(169,343)</u>    |
| <u>892,309,449</u>        | Capital social suscrito y exhibido      | <u>\$ 6,030,785</u> |

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

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

|                                               |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|
| Al 31 de diciembre de 2018                    | \$ 918,214,381        |
| Acciones emitidas por aumento de capital      | 26,315,789            |
| Canceación de acciones suscritas no exhibidas | <u>(33,404,817)</u>   |
| Al 31 de diciembre de 2019                    | <u>\$ 911,125,363</u> |

Al 31 de diciembre de 2020 no se tuvieron cambios en las acciones

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

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

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

Durante 2020 y 2019 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por \$768,892 y \$493,725, respectivamente, así como una disminución de capital social por \$32,170 en 2019.

Durante 2020 y 2019 se tienen otras cuentas de capital las cuales corresponden a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por \$142,941.

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

|                                                     | Plan de compensación | Efecto de conversión de operaciones  extranjeras | Otros               | Total             |
|-----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2018                    | \$ (487,140)         | \$ 664,166                                       | \$ 18,888           | \$ 195,912        |
| Aplicación a resultados del plan de compensación    | 487,140              |                                                  |                     | 487,140           |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras     |                      | (473,514)                                        |                     | (473,514)         |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos |                      |                                                  | (162,716)           | (162,716)         |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019                    |                      | 190,652                                          | (143,830)           | 46,822            |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras     |                      | 713,417                                          |                     | 713,417           |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos |                      |                                                  | (130,600)           | (130,600)         |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020                    | <u>\$</u>            | <u>\$ 904,069</u>                                | <u>\$ (274,430)</u> | <u>\$ 629,639</u> |



**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

**Nota 23 - Gastos administrativos y de operación:**

Los gastos administrativos y de operación se integran como sigue.

|                                                         | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                   |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
|                                                         | <b>2020</b>                                      | <b>2019</b>       |
| Servicios administrativos                               | \$ 204 284                                       | \$ 183 556        |
| Comisiones bancarias por tarjeta de crédito             | 62 185                                           | 110 797           |
| Gastos de operación                                     | 157 143                                          | 120 297           |
| Pérdidas esperadas de activos financieros               | 62 598                                           |                   |
| Cambios en el valor razonable de las cuentas por cobrar | 12 263                                           |                   |
| Mantenimiento y recuperación de playa*                  | 82 329                                           |                   |
| Cuotas condominiales                                    | 57 956                                           | 46 112            |
| Honorarios                                              | 43 679                                           | 45 947            |
| Impuestos no deducibles                                 | 29 399                                           | 10 266            |
| Transportación                                          | 13 975                                           | 12 109            |
| Alimentos                                               | 2 606                                            | 8 296             |
|                                                         | <u>\$ 727 396</u>                                | <u>\$ 537 779</u> |

- \* Incluye \$49,660 por mantenimiento y reparación derivado del huracán Delta en la costa norte de Quintana Roo, en octubre del 2020

Los gastos por causados por COVID-19 ascendieron a \$8 284, dichos gastos se encuentran registrados en diferentes líneas de los gastos de administración

**Nota 24 - Gastos de venta y de mercadotecnia:**

Los gastos de venta y de mercadotecnia se integran como sigue

|                                         | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                   |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
|                                         | <b>2020</b>                                      | <b>2019</b>       |
| Publicidad                              | \$ 80 965                                        | \$ 108 344        |
| Beneficios al personal                  | 81 910                                           | 110 652           |
| Promociones                             | 45 176                                           | 60 648            |
| Honorarios                              | 44 720                                           | 48 284            |
| Gastos de oficina y relaciones públicas | 6 735                                            | 20 372            |
| Cuotas condominiales                    | 2 873                                            |                   |
| Comisiones sobre venta                  | 8 806                                            |                   |
| Otros                                   | 69                                               | 2                 |
|                                         | <u>\$ 271 254</u>                                | <u>\$ 348 262</u> |

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

**Nota 25 - Gastos corporativos:**

Los gastos corporativos se integran como sigue

|                                                 | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                   |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
|                                                 | <b>2020</b>                                      | <b>2019</b>       |
| Costo del plan de compensación (Nota 21)        | \$ 13 899                                        | \$ 602 446        |
| Gastos de personal                              | 117 209                                          | 127 666           |
| Otros gastos corporativos recurrentes *         | 73 249                                           | 102 816           |
| Gastos de adquisición de negocios **            |                                                  | 15 779            |
| Gastos de emisión de acciones no capitalizables |                                                  | 9 916             |
| Gastos de refinanciación                        |                                                  | 14 939            |
|                                                 | <u>\$ 198,357</u>                                | <u>\$ 872,459</u> |

- \* Incluyen honorarios profesionales, mantenimiento, servicios de IT, servicios básicos.
- \*\* Este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición de la participación no controladora y otros activos relacionados con el Entorno Mayakoba del Hotel Villa Magna y L6 en 2019. Véase Nota 1.

**Nota 26 - Conciliación de la deuda:**

|                                                               | <b>31 de diciembre de</b> |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                               | <b>2020</b>               | <b>2019</b>         |
| Deuda a 1 de enero                                            | \$ 6,783 526              | \$ 6,962 358        |
| Obtención de préstamos bancarios                              | 1,833,995                 | 515,915             |
| Pagos de préstamos                                            | (337 535)                 | (320 154)           |
| Amortización de costos de apertura                            | (34 323)                  | (22 579)            |
| Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada | 99 529                    | (355 014)           |
| Deuda a 31 de diciembre de 2020 y 2019                        | <u>\$ 8,342 196</u>       | <u>\$ 6,783 526</u> |

**Nota 27 - Impuestos a la utilidad:**

Al 31 de diciembre de 2020 RLH y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$207,222 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por \$158 156 y obtuvieron pérdidas fiscales por \$1,028,971 (pérdidas fiscales de \$3 197 y utilidades fiscales de \$1 369,633 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por \$998,007 en 2019). El resultado fiscal difiere del contable principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de que las partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

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

|              | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                  |
|--------------|--------------------------------------------------|------------------|
|              | <b>2020</b>                                      | <b>2019</b>      |
| ISR causado  | \$ 41 704                                        | \$ 145 014       |
| ISR diferido | <u>(203 222)</u>                                 | <u>(60 831)</u>  |
| Total        | <u>\$ (161 516)</u>                              | <u>\$ 84 213</u> |

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

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

|                                                                      | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                  |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|
|                                                                      | <b>2020</b>                                      | <b>2019</b>      |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad                             | \$ (1 288,923)                                   | \$ (493 624)     |
| Tasa causada de ISR                                                  | <u>30%</u>                                       | <u>30%</u>       |
| ISR a la tasa legal                                                  | (380,678)                                        | (148 057)        |
| Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes: |                                                  |                  |
| Efectos de inflación                                                 | 33,769                                           | 72 612           |
| Gastos no deducibles y otros                                         | 102,866                                          | 63 608           |
| Efecto de tasas*                                                     | 8,817                                            | (5 777)          |
| Pérdidas fiscales                                                    | <u>73,707</u>                                    | <u>103 027</u>   |
|                                                                      | <b>\$ (191,518)</b>                              | <b>\$ 84,213</b> |
| Tasa efectiva de ISR                                                 | <u>13%</u>                                       | <u>17%</u>       |

- \* La tasa legal utilizada en esta conciliación es de conformidad por la LISR, ya que es la tasa aplicable más representativa para la entidad de reporte. El efecto en tasas se debe principalmente a la localidad en su subsidiaria en España con una tasa impositiva del 25%.

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

|                                           | <b>Año que terminó el<br/>31 de diciembre de</b> |                       |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|
|                                           | <b>2020</b>                                      | <b>2019</b>           |
| Al 1 de enero                             | \$ (1,316,914)                                   | \$ (1,493 400)        |
| Cargo al estado consolidado de resultados | 233,222                                          | 63 831                |
| Otras reservas de capital *               | <u>(147,277)</u>                                 | <u>115 885</u>        |
| Al 31 de diciembre                        | <b>\$ (1,260,969)</b>                            | <b>\$ (1,316 914)</b> |

- \* Incluye un impuesto diferido de coberturas de flujos de efectivo por \$5,945 en 2020 y \$76 057 en 2019.

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

|                                    | <b>31 de diciembre de</b> |                       |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
|                                    | <b>2020</b>               | <b>2019</b>           |
| Impuestos diferidos activos        | \$ 224,470                | \$ 246 302            |
| Impuestos diferidos pasivos        | <u>(1 485,439)</u>        | <u>(1,563 216)</u>    |
| Impuestos diferidos pasivos - Neto | <b>\$ (1,260,969)</b>     | <b>\$ (1,316 914)</b> |

La tasa corporativa de impuesto sobre la renta es una combinación de la tasa en México del 30% y de la tasa impositiva de España de 25%.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

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

|                                                     | Al 31 de<br>diciembre de<br>2019 | Movimiento<br>del año | Al 31 de<br>diciembre de<br>2020 |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Provisiones de gastos                               | \$ 102,198                       | \$ 16,991             | \$ 119,189                       |
| Pérdidas fiscales por amortizar                     | 690,651                          | (170,135)             | 520,516                          |
| Anticipos de clientes                               | 173,228                          | (21,630)              | 151,598                          |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 3,357                            | (2,343)               | 1,014                            |
| Intereses                                           |                                  | 53,070                | 53,070                           |
| Instrumentos financieros derivados                  | 65,312                           | 53,781                | 119,093                          |
| Reserva para deterioro de cuentas por cobrar        | <u>105</u>                       | <u>44,384</u>         | <u>44,489</u>                    |
| Impuestos diferidos activos                         | <u>1,034,851</u>                 | <u>(26,082)</u>       | <u>1,008,769</u>                 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                      | (2,233,919)                      | 64,214                | (2,169,705)                      |
| Inventario inmobiliario                             | (96,854)                         | 22,537                | (78,317)                         |
| Gastos preoperativos y de financiamiento            |                                  | (13,632)              | (13,632)                         |
| Pagos anticipados                                   | <u>(18,932)</u>                  | <u>5,908</u>          | <u>(10,024)</u>                  |
| Impuestos diferidos pasivos                         | <u>(2,351,765)</u>               | <u>82,027</u>         | <u>(2,269,738)</u>               |
| Impuestos diferidos pasivos - Neto                  | <u>\$ (1,316,914)</u>            | <u>\$ 55,945</u>      | <u>\$ (1,260,969)</u>            |

|                                                     | Al 31 de<br>diciembre de<br>2018 | Movimiento<br>del año | Al 31 de<br>diciembre de<br>2019 |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Provisiones de gastos                               | \$ 80,712                        | \$ 21,486             | \$ 102,198                       |
| Pérdidas fiscales por amortizar                     | 911,178                          | (220,527)             | 690,651                          |
| Anticipos de clientes                               | 140,650                          | 32,578                | 173,228                          |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 1,977                            | 1,380                 | 3,357                            |
| Instrumentos financieros derivados                  |                                  | 65,312                | 65,312                           |
| Reserva para deterioro de cuentas por cobrar        | <u>105</u>                       | <u></u>               | <u>105</u>                       |
| Impuestos diferidos activos                         | <u>1,134,622</u>                 | <u>(99,771)</u>       | <u>1,034,851</u>                 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                      | (2,528,924)                      | 295,005               | (2,233,919)                      |
| Inventario inmobiliario                             | (76,183)                         | (22,691)              | (96,854)                         |
| Pagos anticipados                                   | <u>(22,935)</u>                  | <u>3,943</u>          | <u>(18,992)</u>                  |
| Impuestos diferidos pasivos                         | <u>(2,528,022)</u>               | <u>276,257</u>        | <u>(2,351,765)</u>               |
| Impuestos diferidos pasivos - Neto                  | <u>\$ (1,493,400)</u>            | <u>\$ 176,486</u>     | <u>\$ (1,316,914)</u>            |

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Al 31 de diciembre de 2020, RLH y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales por un total de \$6,485,032 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

| Año de la pérdida | Importe actualizado | Año de caducidad |
|-------------------|---------------------|------------------|
| 2011              | \$ 618,888          | 2021             |
| 2012              | 33,943              | 2022             |
| 2013              | 708,770             | 2023             |
| 2014              | 49,133              | 2024             |
| 2015              | 171,883             | 2025             |
| 2016              | 621,876             | 2026             |
| 2017              | 499,570             | 2027             |
| 2018              | 1,905,802           | 2028             |
| 2019              | 14,170              | 2029             |
| 2020              | 628,078             | 2030             |
|                   | <u>1,232,915 *</u>  |                  |
|                   | <u>\$ 6,485,032</u> |                  |

- \* Estas pérdidas corresponden al Hotel Villa Magna, mismas que con base en la legislación española no tienen caducidad. El plan de negocios para la recuperación de dichas pérdidas es de diez años a partir de 2016.

#### Nota 28 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):

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

En 2020 RLH a través de sus subsidiarias determinó una PTU de \$3,478 y (\$10,769 en 2019), la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación. La base gravable de PTU difiere del resultado contable debido principalmente a las diferencias en el tiempo en que algunas partidas se acumulan o deducen para efectos contables y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

#### Nota 29 - Contingencias:

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y de 2019, RLH y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados de curso normal de sus operaciones, por los cuales se ha reconocido una provisión de \$8,428 y \$10,722 respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones.

#### Nota 30 - Pérdida por acción:

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

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

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2020 y de 2019**

A continuación, se muestra la determinación de la pérdida por acción básica y diluida.

|                                                                   | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                                   | <b>2020</b>               | <b>2019</b>         |
| <u>Pérdida por acción básica.</u>                                 |                           |                     |
| Pérdida neta del año atribuida a la participación no controladora | \$ <u>(937,960)</u>       | \$ <u>(544,875)</u> |
| Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación         | <u>855,008,148</u>        | <u>855,008,148</u>  |
| Pérdida por acción básica                                         | \$ <u>(1.10)</u>          | \$ <u>(0.64)</u>    |
|                                                                   | <u>31 de diciembre de</u> |                     |
|                                                                   | <b>2020</b>               | <b>2019</b>         |
| <u>Pérdida por acción diluida.</u>                                |                           |                     |
| Pérdida neta del año atribuida a la participación no controladora | \$ <u>(937,960)</u>       | \$ <u>(544,875)</u> |
| Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación         | <u>867,036,502</u>        | <u>887,036,502</u>  |
| Pérdida por acción diluida                                        | \$ <u>(1.06)</u>          | \$ <u>(0.61)</u>    |

**Nota 31 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2021, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

\*\*\*\*\*