

**DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN POR REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA  
RELACIONADA CON LA ADQUISICIÓN DEL HOTEL “BLESS COLLECTION” UBICADO EN  
MADRID, ESPAÑA**

**23 de agosto de 2021**



---

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

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

---

Clave de Cotización: “RLH”

---

---

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

El 13 de julio de 2021, el Consejo de Administración de RLH Properties aprobó la adquisición del 100% de las acciones representativas del capital social de Breda Capital, propietaria del Hotel Bless Collection de Madrid, España (la “Adquisición”).

**Resumen de la Adquisición**

De conformidad con y para todos los efectos del artículo 35 de la Circular Única se informa que RLH adquirió, a través de Nilaya Properties, S.L., una subsidiaria de la Sociedad (“Nilaya” o “Nilaya Properties”), el Hotel Bless Collection, en la ciudad de Madrid, España.

El Hotel Bless Collection es de la categoría de “gran lujo” (*grand luxury*) y de 5 estrellas. Fue inaugurado en 2019. El Hotel cuenta con 111 habitaciones (incluyendo 27 suites), un restaurant de alta cocina (Etxeko) con aproximadamente 80 asientos y 236 metros cuadrados, un lounge (Versus) con aproximadamente 180 asientos y 230 metros cuadrados, un *rooftop* bar con alberca (Picos Pardos) con aproximadamente 100 asientos y 188 metros cuadrados, un club bar con dos líneas de boliche (Fetén) con aproximadamente 100 asientos y 257 metros cuadrados y un área al aire libre en el boulevard (Velázquez 62.5 Boulevard) con unas cuantas mesas. Asimismo, cuenta con una boutique de *wellness* (Tacha) de 44 metros cuadrados, dos cabinas para masajes, áreas húmedas con hamman, jacuzzi, circuitos termales y cascada helada con 67 metros cuadrados y un *fitness center* de 52 metros cuadrados. El Hotel cuenta con 5 salones de eventos y vestíbulo con capacidad aproximada para 120 personas en 142 metros cuadrados.

La Adquisición es consistente con la estrategia de negocios y crecimiento que la Emisora ha implementado desde su creación. Esta adquisición, además, tiene como finalidad (i) incrementar la presencia de RLH en España, añadiendo otro *Trophy Asset* a su portafolio que ya incluye el hotel Rosewood Villa Magna, (ii) diversificar el portafolio hotelero de RLH Properties, y (iii) contar con más presencia en Madrid y en el barrio

de Salamanca en una ubicación AAA, generando protección contra la oferta actual y futura y con un activo complementario al hotel Rosewood Villa Magna.

La Adquisición se completó el 14 de julio de 2021 mediante la compra de las Acciones Breda Capital. Los vendedores de las Acciones Breda Capital fueron Aina Hospitality y sus demás socios en Breda Capital.

El precio pactado por la Adquisición del Hotel Bless ascendió a €49.6 millones, el cual fue pagado por Nilaya Properties y equivale a \$1,210.0 millones de pesos al 31 de diciembre del 2020 y 1,164.0 millones de pesos al 30 de junio del 2021.

Como es común en este tipo de operaciones, el precio está sujeto a ciertos ajustes. El precio fue pagado por Nilaya Properties (Empresa subsidiaria de RLH Properties) en la fecha de firma del contrato de compraventa con recursos propios, aportados por RLH y su actual socio en Nilaya, según se describe más adelante en el presente Folleto.

### **Características de los títulos**

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

A la fecha de la presente declaración de información por reestructuración societaria (el "Folleto Informativo" o el "Folleto"), el capital social autorizado de la Sociedad asciende a \$10,043,266,733.31, dividido en 1,115,918,526 acciones ordinarias, nominativas de la Serie "A", sin expresión de valor nominal. La totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad se encuentran suscritas. Como parte del aumento de capital aprobado en asamblea general de accionistas de RLH celebrada el 17 de marzo de 2021, aproximadamente 33.7 millones de acciones de RLH han sido suscritas, pero se encuentran pendientes de pago. El pago de estas acciones debe ocurrir en o antes del 30 de septiembre de 2021.

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

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

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

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

Ciudad de México, a 23 de agosto de 2021.

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO .....4  
 (a) Términos y definiciones .....4  
 (b) Adquisición del Hotel Bless Collection .....6  
 (c) Información de la Emisora .....7  
 2. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN .....8  
 (a) Descripción detallada de la operación .....8  
 (b) Objetivo de la operación.....9  
 (c) Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la operación .....10  
 (d) Fecha de aprobación de la operación.....11  
 (e) Detalle del tratamiento contable de la operación .....11  
 (f) Consecuencias fiscales de la operación.....11  
 3. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN .....12  
 (a) RLH Properties, S.A.B. de C.V. ....12  
 (b) Aina y Palladium .....18  
 4. FACTORES DE RIESGO.....19  
 5. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA .....21  
 6. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA .....28  
 (a) Resultados de operación .....28  
 (b) Situación financiera, liquidez y recursos de capital .....28  
 7. CONTRATOS RELEVANTES .....30  
 8. PERSONAS RESPONSABLES.....31  
 9. ANEXOS.....32  
 Informe de aseguramiento de PWC sobre la Información Financiera Proforma.

## 1. **RESUMEN EJECUTIVO**

### (a) *Términos y definiciones*

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

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
“Adquisición”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
“Aina” o “Aina Hospitality”	Significa el grupo económico conocido como “Aina Hospitality” el cual, conjuntamente con otros socios, fue el principal vendedor de las Acciones Breda Capital.
“Acciones Breda Capital”	Significa el 100% de las acciones representativas del capital social de Breda Capital.
“BMV”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
“Breda Capital”	Breda Capital, S.L., sociedad propietaria del Hotel Bless Collection.
“Campo de Golf El Camaleón Mayakoba”	Significa el campo de golf “El Camaleón Mayakoba” de la Riviera Maya.
“Circular Única”	Significa las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores” emitidas por la CNBV, según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo.
“CNBV” o la “Comisión”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“EBITDA”	Significa “ <i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i> ”, es decir, “Utilidades antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización”.
“Entorno Mandarin”	Significa el condominio con una superficie aproximada de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 km de frente al mar y alrededor de 1.6 km de frente de playa en la costa occidental de México dentro de la Riviera Nayarit. Se encuentra ubicado en el municipio de Compostela en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 25 minutos de Punta Mita y aproximadamente a 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Se compone por el Hotel O&OM de 105 llaves, aproximadamente 148 residencias bajo la misma marca One&Only y Rosewood Mandarin, un campo de polo, un club ecuestre y un club de playa, así como la construcción del Hotel Rosewood Mandarin.

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
“Entorno Mayakoba”	Significa, conjuntamente, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Andaz Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba.
“España”	Significa el Reino de España.
“Euros” o “€”	Significa la moneda de curso legal en la Unión Europea.
“Folleto Informativo” o “Folleto”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
“Hotel Bless Collection” u “Hotel Bless”	Significa el hotel “Bless Collection”, ubicado en Calle Velázquez 62, en la ciudad de Madrid, España.
“Hotel Andaz Mayakoba”	Significa el hotel “Andaz” de la Riviera Maya.
“Hotel Banyan Tree Mayakoba”	Significa el hotel “Banyan Tree” de la Riviera Maya.
“Hotel Fairmont Mayakoba”	Significa el hotel “Fairmont” de la Riviera Maya.
“Hotel Four Seasons (México)”	Significa el hotel “Four Seasons” de la Ciudad de México.
“Hotel O&OM”	Significa el hotel “One&Only Mandarin” ubicado el Municipio de Compostela, en el Estado de Nayarit.
“Hotel Rosewood Mayakoba”	Significa el hotel “Rosewood” de la Riviera Maya.
“Hotel Rosewood Mandarin”	Significa el hotel a ser desarrollado por la Emisora en el Terreno Rosewood Mandarin bajo la marca “Rosewood”.
“Hotel Rosewood Villa Magna”	Significa el hotel “Rosewood Villa Magna” ubicado en Paseo de la Castellana 22, Madrid, España.
“Información Financiera Proforma”	Significa la información financiera consolidada condensada proforma de la Emisora al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y en sus resultados consolidados por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y el año terminado el 31 de diciembre de 2020.
“NIIF” o “IFRS”	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el <i>International Accounting Standards Board</i> – IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad).
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Nilaya” o Nilaya Properties”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
“Palladium”	Significa Palladium Hotel Group, el operador del Hotel Bless y titular de su marca.

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
“PWC”	PricewaterhouseCoopers, S.C.
“Residencias Fairmont Heritage Place”	Significa las residencias desarrolladas y comercializadas por la Emisora en el Entrono Mayakoba bajo la marca “Fairmont”.
“Residencias Rosewood Mayakoba”	Significa las residencias desarrolladas y comercializadas por la Emisora o sus subsidiarias en el Entrono Mayakoba bajo la marca “Rosewood”.
“RLH”, “RLH Properties”, la “Emisora” o la “Sociedad”	Significa RLH Properties, S.A.B. de C.V., de manera conjunta con sus subsidiarias, a menos que el contexto indique lo contrario.
“RNV”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
“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.
“Trophy Asset”	Término empleado para activos que se encuentran en una zona privilegiada con una gran estabilidad inmobiliaria, también estos activos suelen ser edificios emblemáticos.

*(b) Adquisición del Hotel Bless Collection*

La Adquisición del Hotel Bless se completó el 14 de julio de 2021 mediante la compra de las Acciones Breda Capital. Los vendedores de las Acciones Breda Capital fueron Aina Hospitality y sus demás socios en Breda Capital.

RLH adquirió Hotel Bless, a través de su subsidiaria Nilaya Properties.

El precio pactado por la Adquisición del Hotel Bless ascendió a €49.6 millones, el cual fue pagado por Nilaya Properties y equivale a \$1,210.0 millones de pesos al 31 de diciembre del 2020 y 1,164.0 millones de pesos al 30 de junio del 2021.

Como es común en este tipo de operaciones, el precio está sujeto a ciertos ajustes. El precio fue pagado por Nilaya en la fecha de firma del contrato de compraventa con recursos propios, aportados por RLH y su actual socio en Nilaya, según se describe más adelante en el presente Folleto.

El Hotel Bless Collection es de la categoría de “gran lujo” (*grand luxury*) y de 5 estrellas. Fue inaugurado en 2019. El Hotel cuenta con 111 habitaciones (incluyendo 27 suites), un restaurant de alta cocina (Etxeko) con aproximadamente 80 asientos y 236 metros cuadrados, un lounge (Versus) con aproximadamente 180 asientos y 230 metros cuadrados, un *rooftop* bar con alberca (Picos Pardos) con aproximadamente 100 asientos y 188 metros cuadrados, un club bar con dos líneas de boliche (Fetén) con aproximadamente 100 asientos y 257 metros cuadrados y un área al aire libre en el boulevard (Velázquez 62.5 Boulevard) con unas cuantas mesas. Asimismo, cuenta con una boutique de *wellness* (Tacha) de 44 metros cuadrados, dos cabinas para masajes, áreas húmedas con hamman, jacuzzi, circuitos termales y cascada helada con 67 metros cuadrados y un *fitness center* de 52 metros cuadrados. El Hotel cuenta con 5 salones de eventos y vestíbulo con capacidad aproximada para 120 personas en 142 metros cuadrados.

*(c) Información de la Emisora*

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

La Emisora es propietaria del entono Mayakoba conformado por: el Hotel Andaz Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Campo de Golf el Camaleón Mayakoba, las Residencias Fairmont Heritage Place y las Residencias Rosewood Mayakoba. También es dueña del Hotel Four Seasons (México) y del Hotel Rosewood Villa Magna (Madrid). Adicionalmente, la Emisora es propietaria del Hotel One&Only y del Terreno Rosewood Mandarin en donde RLH está desarrollando el Hotel Rosewood Mandarin.

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

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

## 2. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN

(a) Descripción detallada de la operación

### Adquisición del Hotel Bless Collection

La Adquisición del Hotel Bless se completó el 14 de julio de 2021 mediante la compra de las Acciones Breda Capital. Los vendedores de las Acciones Breda Capital fueron Aina Hospitality y sus demás socios en Breda Capital.

RLH adquirió Hotel Bless, a través de su subsidiaria Nilaya Properties.

El precio pactado por la Adquisición del Hotel Bless ascendió a €49.6 millones, el cual fue pagado por Nilaya Properties y equivale a \$1,210.0 millones de pesos al 31 de diciembre del 2020 y 1,164.0 millones de pesos al 30 de junio del 2021.

La Adquisición fue autorizada el 13 de julio de 2021 por el Consejo de Administración de RLH Properties.

El Hotel Bless Collection es de la categoría de “gran lujo”, se inauguró en 2019, tiene 111 habitaciones (incluyendo 27 suites). Su descripción general y ubicación es la siguiente:

#### Descripción

<b>Marca</b>	Bless Collection Hotels
<b>Afiliación</b>	The Leading Hotels of the World
<b>Dirección</b>	Calle Velazquez 62, 28001 Madrid
<b>Apertura</b>	Enero 2019
<b>Categoría</b>	5-star Grand Luxury
<b>Diseñador de interiores</b>	Lázaro Rosa Violá
<b>Habitaciones</b>	111 llaves incluyendo 27 suites



#### Mix de Habitaciones

Categoría	Tamaño prom.	# Habitaciones
Deluxe Room	30 m2	28
Deluxe Family	32 m2	10
Deluxe Premium	35 m2	10
Deluxe Superior	38 m2	36
Studio Suite	41 m2	12
BLESS Your Instincts Suite	47 m2	4
BLESS Your Savage Mind by HOGO	48 m2	2
BLESS Your Couture Suite	57 m2	2
BLESS Your Divinity Suite	60 m2	7
<b>Promedio / Total</b>	<b>38 m2</b>	<b>111</b>

#### Ubicación



#### Restaurantes, Wellness y salones de eventos

##### Restaurantes (460 asientos)

- Restaurante de alta cocina: **"Etxeko"** - 80 asientos (236 m2)
- Lounge: **"Versus"** - 180 asientos (230 m2)
- Rooftop bar con piscina: **"Picos Pardos"** - 100 asientos (188 m2)
- Club bar con boliche: **"Fetén"** - 100 asientos (257 m2)
- Boulevard al aire libre: **"Velázquez 62.5 Boulevard"** (pocas mesas)

##### Wellness

- Wellness boutique: Tacha - 44 m2
- Masajes: 2 cabinas
- Área húmeda: hamman, jacuzzi, circuitos termales y cascada helada – 67 m2
- Fitnic – Fitness center – 52 m2

##### Salones de eventos

- 5 salones de eventos y vestíbulo – 120 Personas (142 m2) <sup>3</sup>

Desde su apertura en 2019, el operador del Hotel Bless ha sido Palladium. Palladium seguirá operando el Hotel Bless Collection post Adquisición. Tras la Adquisición, RLH firmó un contrato con Palladium para seguir operando el Hotel Bless por 20 años de acuerdo con los estándares de la marca Bless.

Como es común en este tipo de operaciones, el precio está sujeto a ciertos ajustes. En concepto, dichos ajustes podrían derivar en la obligación de tener que pagar un precio adicional “*Earn Out*” que depende del comportamiento del EBITDA del Hotel Bless por los años 2025 y 2026. De acuerdo con las proyecciones internas con las que se evaluó la Adquisición, se tendrían que dar alguna de las siguientes dos situaciones para que RLH pague dicha obligación:

- 1) Que la tarifa promedio (ADR) del Hotel Bless aumente en 10% y 6% en los años 2025 y 2026, respectivamente, cumpliendo o excediendo las proyecciones de ocupación; o
- 2) Que la ocupación incremente en 8 puntos porcentuales en 2025 y 4 puntos porcentuales en 2026, a una tarifa promedio (ADR) igual o superior a la estimada en las proyecciones para cada año.

A la fecha de este Folleto Informativo, RLH considera que es poco probable que dicho Earn Out se tenga que pagar como parte del precio pactado, derivado del análisis y proyecciones internas del Hotel Bless.

(b) *Objetivo de la operación*

El Hotel Bless Collection se integra al portafolio de RLH.

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

- Diversificar el portafolio hotelero de RLH (ciudad contra resort y México contra España).
- Continuar con la estrategia utilizada con el Hotel Four Seasons (México) y el Hotel Rosewood Villa Magna para crecer su presencia en ciudades con un *Trophy Asset* adicional.
- Contar con mayor presencia en Madrid, España en una ubicación “AAA” única con una marca reconocida, generando protección contra oferta actual y futura.
- Contar con un activo ubicado en uno de los mercados con mayor crecimiento en Europa, el cual cuenta con altas barreras de entrada para competidores.
- Adquirir un activo con reconocimiento en el mercado y respecto del cual pudieran existir varias opciones de refinanciamiento.
- Activo con una clientela “sana” (segmentos significativos en *transient* y *retail*, con clientela repetitiva).
- Activo con *upsides* significativos: potencial incremento del “ADR” derivado de la incorporación de nueva oferta hotelera de ultra-lujo.

Las fortalezas del Hotel Bless Collection son las siguientes:

- Ubicación excepcional en Madrid.
- Inaugurado en 2019.
- Se tiene un contrato de operación competitivo.

- El activo cuenta con bar y alberca único en la zona y con un amplio reconocimiento en Madrid.

Asimismo, creemos que las debilidades y amenazas del Hotel Bless Collection son las siguientes:

- Llegada de competencia con JW y Edition en Madrid.
- El posicionamiento de la marca se encuentra en proceso. Actualmente existen 2 Hoteles de Grupo Palladium con dicha marca.
- Limitados espacios de salones de eventos lo que limita al segmento de Grupos.
- Edificio histórico protegido, limitando las acciones sobre potenciales remodelaciones.

Finalmente, consideramos que las áreas de oportunidad del Hotel Bless Collection son las siguientes:

- La llegada de nueva oferta en el segmento podría consolidar a Madrid como destino de lujo.
- Posicionarse en un nicho de mercado de tarifa que al día de hoy está desatendida al encontrarse, por un lado, los hoteles de ultra lujo en torno a un objetivo de €800, mientras que los hoteles de lujo se encuentran en torno a los €350, aprovechando la ubicación y características distintivas del Hotel Bless como su rooftop Bar con alberca.

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

El precio fue pagado por Nilaya Properties en la fecha de firma del contrato de compraventa con recursos propios, aportados por RLH y su actual socio en Nilaya Properties.

Las necesidades de flujo de Nilaya Properties en relación con la Adquisición fueron cubiertas por los socios actuales de Nilaya Properties (RLH y Consorcio Dimova España, S.L.) a través de dos préstamos por un importe total de €60 millones, de los cuales €17.5 millones fueron cubiertos por RLH y €42.5 millones fueron cubiertos por Consorcio Dimova España, S.L. La cantidad total del préstamo es equivalente a \$998.5 millones de pesos al 30 de junio de 2021 y a \$1,038.0 millones de pesos al 31 de diciembre de 2020. El préstamo tiene un período de carencia de devengo de intereses hasta el 31 de julio de 2022. En la fecha de finalización del periodo de carencia, en caso que RLH y Consorcio Dimova España, S.L. **(i)** decidan no llevar a cabo la capitalización de los préstamos, la cantidad del préstamo comenzará a devengar un interés anual, EURIBOR a 12 meses más 3 puntos porcentuales, o **(ii)** decidan capitalizar los préstamos, la participación de RLH en Nilaya se reduciría de 60% a 51% y la de Consorcio Dimova España, S.L. incrementaría a 49%. A la fecha de emisión de este folleto informativo no se ha llevado a cabo la capitalización.

Además del pago del precio de Adquisición, las aportaciones realizadas a Nilaya Properties por los socios actuales consideran el pago de ciertas deudas operativas del Hotel Bless y los gastos derivados de la Adquisición, así como para cubrir necesidades de capital de trabajo del Hotel Bless.

Los estados financieros de Breda Capital y el Hotel Bless al 31 de diciembre de 2020, fueron auditados por Grant Thornton. RLH, a través de Nilaya, contrató a Savills, el despacho de abogados Perez Llorca, Deloitte e Hill International para realizar un avalúo y el *due diligence* legal, financiero, laboral, fiscal y técnico. Complementando a los puntos anteriores, Nilaya Properties contrató un seguro de manifestaciones y garantías “reps & warranties” al finalizar la Adquisición.

Los gastos derivados de la negociación y consumación de la Adquisición ascendieron a aproximadamente €1.4 millones equivalentes a \$34.1 millones de pesos al 31 de diciembre del 2020 y \$32.5 millones de pesos al 30 de junio del 2021.

*(d) Fecha de aprobación de la operación*

El Consejo de Administración de RLH Properties aprobó la Adquisición el 13 de julio de 2021.

Tal y como fue informado al público inversionista mediante el evento relevante publicado el 14 de julio de 2021, la difusión del presente Folleto Informativo se difirió en términos de la fracción I del Artículo 35 de la Circular Única toda vez que, al día hábil siguiente a la fecha de celebración de la sesión del Consejo de Administración de RLH en la cual se aprobó la Adquisición, la Emisora no contaba con información financiera actualizada de Breda Capital al 30 de junio de 2021 para poder elaborar este Folleto Informativo.

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

El tratamiento contable para la Adquisición se regula por las NIIF. El tratamiento contable de la Adquisición se llevará a cabo en su oportunidad de conformidad con lo establecido en la NIIF 3 “Combinación de Negocios” la cual requiere reconocer las adquisiciones de negocios mediante el método de adquisición, mismo que en términos generales incluye los siguientes procedimientos y evaluaciones: (i) determinar si una transacción o suceso califica como combinación de negocios; (ii) identificar al adquirente (determinar la empresa que obtiene control de otro negocio); (iii) determinar la fecha de adquisición; (iv) medir y reconocer el valor razonable en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos, los pasivos asumidos y la participación no controladora en la adquirida; (v) medir la contraprestación a su valor razonable; y (vi) reconocer cualquier diferencia entre la contraprestación transferida y los activos identificables netos adquiridos, la que comúnmente se conoce como “crédito mercantil”.

La NIIF 3 define un periodo de doce meses a partir de la fecha de cierre de la Adquisición para completar la determinación y distribución del método de compra. Para efectos de la información financiera proforma que se incluye en el presente Folleto Informativo, la administración de la Emisora ha llevado a cabo una estimación preliminar de los valores razonables objeto de la Adquisición, la cual ha utilizado para preparar los ajustes proforma en los estados consolidados de situación financiera y de resultados integrales proforma.

La designación final de acuerdo con lo establecido en la NIIF 3 será determinada por la Emisora una vez que se completen las valuaciones y los cálculos necesarios para llevarla a cabo. La designación final podría diferir de manera material a la que fue utilizada para los ajustes proforma. La designación final podría incluir: (i) cambios en el valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo; (ii) cambios en la designación de activos intangibles como marcas y contratos de operación, así como el valor razonable del crédito mercantil; y (iii) otros cambios a los activos y pasivos adquiridos.

El presente folleto contiene conversiones de ciertas cantidades de Pesos a Euros utilizando tipos de cambio específicos. Salvo que se indique lo contrario, los tipos de cambio utilizados para conversión, fueron determinados con base en el tipo de cambio aplicable el 31 de diciembre de 2020 y el 30 de junio de 2021. Las conversiones se hacen únicamente con fines de referencia. Dichas conversiones no deben interpretarse como declaraciones de nuestra parte respecto de la equivalencia en Euros que representan los montos en Pesos o respecto de su equivalencia en Euros o Pesos en cualquier otra fecha, o que dichos montos pudieron haber sido convertidos a los tipos de cambios señalados. Las conversiones tampoco corresponden a una determinación realizada bajo algún marco contable reconocido.

*(f) Consecuencias fiscales de la operación*

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

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

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

RLH Properties es una sociedad controladora 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;
- (iv) la adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirlos a hoteles;
- (v) el seguimiento y supervisión en la calidad del servicio prestado en los hoteles; y
- (vi) el desarrollo del segmento residencial bajo la marca de los hoteles operados.

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

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

- Se involucra activamente en el diseño, construcción y desarrollo del hotel en conjunto con el operador.
- Gestiona los contratos con los operadores con los incentivos y características adecuadas que permitan enfocarse en la rentabilidad del hotel.

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.

A la fecha de este Folleto, el capital social autorizado de la Sociedad asciende a \$10,043,266,733.31, dividido en 1,115,918,526 acciones ordinarias, nominativas de la Serie "A", sin expresión de valor nominal. La totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad se encuentran suscritas. Como parte del aumento de capital aprobado en asamblea general de accionistas de RLH celebrada el 17 de marzo de 2021, aproximadamente 33.7 millones de acciones de RLH han sido suscritas, pero se encuentran pendientes de pago. El pago de estas acciones debe ocurrir en o antes del 30 de septiembre de 2021.

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

Salvo por los efectos descritos en la Información Financiera Proforma, no existen cambios significativos en los estados financieros de la Emisora desde la fecha de publicación del último reporte anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y el último reporte trimestral por el periodo concluido el 30 de junio de 2021.

### **Activos de la Emisora**

#### *Hotel Four Seasons (México)*

El Hotel Four Seasons (México) es un hotel de lujo de 240 habitaciones de las cuales 40 son suites y está ubicado en Avenida Paseo de la Reforma, uno de los corredores turísticos y financieros más importantes de la Ciudad de México y del país. El Hotel Four Seasons (México) 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 (México) cuenta con dos restaurantes; Zanaya, mismo que fue remodelado y comenzó a operar en 2016 e *Il Becco*, además de un bar (Fifty Mills) y una pastelería (Pan Dulce). Asimismo, el Hotel Four Seasons (México) 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 por el restaurante Zanaya, el Bar Fifty Mills y la pastelería Pan Dulce, que son operadas directamente por el hotel.

#### *Hotel Rosewood Villa Magna*

El Hotel Rosewood Villa Magna, 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, 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.

El Hotel Rosewood 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.

Recientemente se ha firmado un 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.

A finales del 2020 se empezó la renovación y reposicionamiento del Hotel Rosewood Villa Magna como "Rosewood Villa Magna". La renovación del hotel 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 en marzo del 2021.

La nueva oferta gastronómica de Rosewood Villa Magna 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.

### *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.

### *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".

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, 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 Aquí Me Quedo 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 que se renovaron en dos fases durante los años 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 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.

#### *Hotel Banyan Tree*

El Hotel Banyan Tree 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 se espera que cuente con 41 habitaciones adicionales en 2021 (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 llamado Sands Beach Club. Se ofrecen 4 salones de reuniones que cuentan con capacidad para 200 personas.

El Hotel Banyan Tree es un hotel de lujo que abastece a clientes afluentes internacionales y locales y tiene un estilo asiático. Opera desde el 2009. Durante 2021 se estará realizando una renovación y expansión del hotel.

#### *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 llamado Sotaveto. A finales de 2019 también abrió un nuevo bar en el Pueblito operado por el Hotel Andaz Mayakoba. 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.

#### *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. 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 Entorno Mayakoba:

- 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 Entorno Mayakoba clases de cocina recreativa con temas como pastelería, comida saludable, comida asiática y panadería.

#### *Marina Mayakoba*

La marina del desarrollo "Mayakoba" es un centro que otorga mantenimiento a las lanchas que navegan en los canales de Mayakoba y sirven como transporte para los huéspedes entre los hoteles. 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 Mayakoba*

Las residencias de marca Rosewood se encuentran dentro del Entorno Mayakoba. Este complejo se encuentra en proceso de desarrollo y comercialización.

#### *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 II Entorno Mayakoba en la Riviera Maya. El inventario de "FHP" es de 54 residencias full ownership y 192 unidades fraccionales.

#### *Entorno 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. A demás de contar con un desarrollo residencial cuyas residencias serán brandeadas tanto por One&Only como por Rosewood, el desarrollo residencial de One&Only ya está en marcha.

#### *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 O&OM. Este resort de playa y spa está ubicado en Mandarin, Riviera Nayarit y 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.

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 contratos con 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".

#### *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 y salones de reuniones, entre otros. RLH tiene celebrados contratos con 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.

#### *Residencias en el Entorno Mandarin con marcas One&Only y Rosewood*

Las residencias comercializadas como "One&Only Mandarin" se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Las residencias comercializadas como "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" en el Entorno Mandarin.

#### *(b) Aina y Palladium*

Aina es una firma con experiencia en los segmentos de hospitalidad, financiamiento corporativo, bienes raíces e integración sustentable que busca oportunidades de inversión que otras personas no aprovecharían. Una vez que invierte, busca agregar valor mediante mejoras operativas, financieras, de infraestructura y de los lugares de trabajo, buscando dejar huellas sustentables. Esta firma busca retornos para sus socios, pero también busca lograr que los activos hoteleros alcancen su potencial mayor, generando impactos en la economía, medio ambiente y sociedad en la que se encuentren los activos.

Palladium Hotel Group es una marca de renombre internacional establecida en la década de 1960 con un total de 46 hoteles y 13,094 habitaciones repartidas en seis países diferentes. Actualmente, existen 2 hoteles bajo la marca Bless, uno ubicado en Madrid y otro en Ibiza.

La cadena hotelera Palladium Hotel Group nace a finales de los años 60 en Ibiza, España de la mano del empresario Abel Matutes Juan, con la finalidad de acercar el paraíso a los viajeros y ofrecerles experiencias increíbles. Se propone diseñar los alojamientos más exclusivos donde el lujo, la calidad y el mejor servicio son los pilares principales. Sus primeros pasos fueron en las Islas Baleares y las Islas Canarias en España

y, a principios de los años 90, continuó su aventura con la apertura de varios resorts en el mar Caribe. Su trayectoria siguió avanzando inaugurando hoteles en España, Italia, República Dominicana, México, Jamaica y Brasil.

En el año 2000 este conjunto de hoteles se agrupa bajo el nombre "Fiesta Hotel Group". En 2012 el grupo decide renovar su imagen de empresa convirtiéndose en Palladium Hotel Group, que toma el nombre de sus resorts cinco estrellas de Caribe. El objetivo es transmitir una filosofía corporativa basada en la excelencia y en elevados estándares de calidad además de su deseo de progresar e incrementar su proyección internacional. Palladium Hotel Group se crea para definir de forma clara el rumbo de una nueva etapa donde el cliente y el capital humano va a ser la prioridad del grupo. En 2020 da un paso más con la creación de Palladium Gestión S.L. El grupo reforma su estructura organizativa para adaptarse a los nuevos tiempos en los que la empresa apuesta por la separación entre la gestión del patrimonio inmobiliario y el operador hotelero. A la fecha opera 48 hoteles con aproximadamente 13,904 habitaciones en 6 países distintos. Asimismo, opera dos hoteles bajo la marca "Bless": el Hotel Bless Collection y otro en Ibiza, España.

### **Acontecimientos posteriores al 30 de junio del 2021.**

El 19 de julio de 2021, RLH Properties, S.A.B. de C.V., informó al público inversionista que, con fecha 15 de julio de 2021, CHPAF Holdings, S.A.P.I. de C.V., a través de su subsidiaria PMCP CKD 1, S.A. DE C.V. ("CHPAF"), actual accionista de aproximadamente 28.74% del total de las acciones representativas del capital social de RLH Properties, inició una oferta pública de adquisición (la "OPA" o la "Oferta") por hasta el 10% de las acciones representativas del capital social de la Compañía para cumplir con una obligación legal.

Conforme a la Ley del Mercado de Valores, cuando la tenencia de un accionista excede del 30% del capital social de una emisora, dicho accionista, por ley, debe realizar una oferta pública de adquisición. En caso de que la intención del accionista no sea obtener el control de la sociedad, la oferta se puede limitar al número de acciones que sea mayor de entre (i) el porcentaje que se pretenda adquirir, o (ii) el 10%.

Previo a la conclusión de la OPA, CHPAF era titular de aproximadamente 28.74% del total de las acciones representativas del capital social de RLH Properties. Como parte del proceso de aumento de capital (el "Aumento de Capital") aprobado por los accionistas de RLH Properties en asamblea del 17 de marzo de 2021 (la "Asamblea"), CHPAF suscribirá y pagará acciones de RLH Properties que acabarán representando aproximadamente el 31.42% de su capital. Por este motivo y previo a la suscripción y pago de acciones de RLH Properties que resulten en una posición mayor al 30%, CHPAF tiene que cumplir con la obligación legal para realizar la Oferta.

Según se describe en el aviso de resultados de la oferta pública difundido por CHPAF, el periodo de oferta concluyó el 13 de agosto de 2021. Como parte de dicha oferta, CHPAF adquirió 25,100 acciones de RLH. La oferta fue liquidada el 18 de agosto de 2021.

#### *(b) Breda Capital, S.L., sociedad propietaria del Hotel Bless Collection*

Breda Capital, S.L., es una sociedad de nacionalidad española constituida el 25 de noviembre de 2016, de capital privado cuyo principal objeto es la promoción, construcción, explotación y administración o arrendamiento de hoteles, apartahoteles e instalaciones relacionadas con la hostelería.

## **4. FACTORES DE RIESGO**

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

Como consecuencia de la reestructuración societaria materia de la Adquisición, RLH Properties adquiriría el Hotel Bless Collection, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de RLH Properties.

***El Hotel Bless Collection pudiera tener riesgos relacionados con su operación.***

A pesar de que el Hotel Bless Collection no era propiedad de RLH previamente, RLH ha llevado y llevará a cabo revisiones y auditorías financieras y legales del activo que considera razonables, con estándares comunes, de mercado y suficientes para este tipo de adquisiciones. No obstante lo anterior, no podemos garantizar que no existan situaciones, hechos, actos, acontecimientos u omisiones de cualquier naturaleza con respecto al Hotel Bless Collection que pudieran resultar en contingencias, responsabilidades, remediaciones o gastos importantes. Por lo anterior, RLH ha negociado y tratado de obtener declaraciones, garantías e indemnizaciones por parte de los vendedores que considera razonables, suficientes y proporcionales a operaciones y activos de esta naturaleza. De existir alguna contingencia no revelada a, o identificada por, RLH en el proceso de revisión, auditoría y negociación de la Adquisición, ésta podría resultar en una afectación adversa, negativa e importante al Hotel Bless Collection, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de RLH Properties.

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

***El contrato de compraventa relacionado con la Adquisición está sujeto a ajustes de precio dependiendo de los supuestos específicos que se incluyen en dicho contrato.***

El contrato de compraventa relacionado con la Adquisición está sujeto a ajustes de precio dependiendo de los supuestos específicos que se incluyen en dicho contrato. En concepto, dichos ajustes podrían derivar en la obligación de tener que pagar un precio adicional que depende del comportamiento del EBITDA del Hotel Bless en 2025 y 2026. Por lo anterior, en caso de que conforme a dicho contrato se determine que el precio de compra debe de ser mayor al pagado al momento del cierre, RLH tendrá que aportar una cantidad adicional de recursos para abonar dicho ajuste al precio.

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

La Información Financiera Proforma ha sido preparada para ilustrar los efectos que la Adquisición hubiera tenido en los estados de situación financiera consolidados de RLH al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y en sus resultados consolidados por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y el año terminado el 31 de diciembre de 2020, respectivamente, asumiendo que la Adquisición se hubiera llevado a cabo el al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y en sus resultados consolidados por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, y el año terminado el 31 de diciembre de 2020 respectivamente. La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar la Adquisición en los periodos indicados; sin embargo, la misma es de carácter preliminar y los resultados reales podrían diferir una vez determinados los valores razonables de los activos y pasivos adquiridos como parte de la Adquisición.

## **5. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

El propósito de esta sección es presentar la información financiera consolidada condensada proforma de la Emisora al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y en sus resultados consolidados por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, y el año terminado el 31 de diciembre de 2020. La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar la Adquisición en los periodos indicados.

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

La Información Financiera Proforma ha sido preparada para ilustrar los efectos que la Adquisición hubiera tenido en los estados de situación financiera consolidados de RLH al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y en sus resultados consolidados por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, y el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

La administración de la Emisora ha llevado a cabo una estimación preliminar de los valores razonables objeto de la Adquisición, la cual ha utilizado para preparar los ajustes proforma en los estados consolidados de situación financiera y de resultados integrales proforma. La designación final de acuerdo con lo establecido en la NIIF 3 será determinada por la Emisora una vez que se completen las valuaciones y los cálculos necesarios para llevarla a cabo dentro del plazo establecido por dicha norma de 12 meses a partir de la adquisición. La designación final podría diferir de manera material a la que fue utilizada para los ajustes proforma. La designación final podría incluir: (i) cambios en el valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo; (ii) cambios en la designación de activos intangibles, tales como marcas y contratos de operación, así como el valor razonable del crédito mercantil; y (iii) otros cambios a los activos y pasivos adquiridos.

Los ajustes proforma al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 que se describen a continuación, representan las operaciones relacionadas con la Adquisición. De conformidad con las bases de preparación, la Emisora habría reconocido la transacción según lo establecido en la NIIF 3, al considerarse una combinación de negocios. Los tipos de cambio utilizados para convertir las cifras en Euros del Hotel Bless Collection a Pesos fueron los correspondientes a las fechas de los estados consolidados condensados de situación financiera proforma y los correspondientes a los promedios de los periodos de los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma.

Los efectos resultantes en la información financiera consolidada condensada proforma al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 serían los siguientes:

- a. El pago de la contraprestación transferida proveniente del efectivo de la Emisora por \$1,163,997 al 30 de junio de 2021 y \$1,209,961 al 31 de diciembre de 2020. Con el pago de la contraprestación, la Emisora a través de Nilaya estaría tomando el control del negocio de Breda Capital, S. L.
- b. Como resultado de la diferencia entre la contraprestación transferida preliminar y la estimación del valor razonable de los activos netos adquiridos al 30 de junio de 2021 se habría reconocido un crédito mercantil de \$25,502, como se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Contraprestación transferida	\$(1,163,997)	\$( 1,209,961)
Menos: Activos netos adquiridos	<u>528,933</u>	<u>591,599</u>
Crédito mercantil pendiente de asignar	(635,064)	(618,362)
Ajuste a valor razonable de los Activos adquiridos (edificio y construcciones)	\$ 812,749	\$ 838,165
Impuesto sobre la renta diferido	<u>(203,187)</u>	<u>(219,803)</u>
Total de activos netos adquiridos	609,562	618,362
Crédito mercantil preliminar	<u>\$ 25,502</u>	<u>\$ _____</u>

Los valores en libros de los activos y pasivos corresponden a los registros contables de Hotel Bless Collection al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, por lo que el crédito mercantil pendiente de asignar se determinó con estos valores. El ajuste a valor razonable de los activos netos adquiridos corresponden a la asignación preliminar estimada, dando como resultado un crédito mercantil preliminar al 30 de junio de 2021 y un crédito mercantil valor cero al 31 de diciembre de 2020.

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

La asignación del crédito mercantil es preliminar y sujeta a revisión de conformidad con las bases contables.

Los activos a ser adquiridos y los pasivos a ser asumidos (activos netos) incluyendo el respectivo impuesto diferido, son estimados al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, y son sujetos a cambios a partir de la fecha de cierre de la Adquisición y durante un periodo que no exceda de un año. Cualquier cambio en el valor razonable de los activos netos podría afectar el valor del crédito mercantil determinado en la información financiera consolidada condensada proforma.

A la fecha no se ha concluido la designación del valor razonable estimado, relativo al terreno y edificio en donde se ubica el Hotel Bless Collection; los ajustes que se muestran en el estado consolidado condensado de situación financiera proforma al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son proforma y pueden tener una variación con respecto a la asignación de precios definitiva. La Administración de la Emisora estima que el efecto no sería significativo por lo que no se incluye ajuste proforma relativo a la depreciación del edificio por el periodo de seis terminado el 30 de junio de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020. El ajuste a los impuestos diferidos corresponde al aplicar la tasa fiscal en España del 25% a los activos netos adquiridos.

- c. El ajuste representa el préstamo otorgado a Nilaya por un importe \$998,541 al 30 de junio de 2021 y a \$1,037,971 al 31 de diciembre de 2020, y el cual no devengará intereses hasta el 31 de julio de 2022.

- d. Eliminación de los rubros del capital contable del Hotel Bless Collection.
- e. Reconocimiento del pasivo de los gastos estimados que se incurrirían en la transacción por la cantidad de \$32,529 al 30 de junio de 2021 y a \$34,066 al 31 de diciembre de 2020.

A continuación, se presenta la Información Financiera Proforma:

## Estado de situación financiera consolidado condensado proforma al 30 de junio de 2021:

Miles de pesos mexicanos.  
Cifras base (no auditadas)

Activo	RLH	Breda Capital/ Hotel Bless Collection	Ajustes proforma	Saldos proforma
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,314,028	\$ 147	\$ (165,456)	\$ 4,148,719
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,133,224	11,981	79	1,145,284
Partes relacionadas	35,267	79	(79)	35,267
Inventarios	96,216	3,486		99,702
Inventarios inmobiliarios	1,754,781			1,754,781
Pagos anticipados	154,775	750		155,525
<b>Suma el activo circulante</b>	<b>7,488,291</b>	<b>16,443</b>	<b>(165,456)</b>	<b>7,339,278</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>				
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	19,744,630	2,101,007	812,749	22,658,386
Inventarios inmobiliarios	827,790			827,790
Activos intangibles	793,522			793,522
Crédito mercantil	1,093,939		25,502	1,119,441
Partes relacionadas	177,665			177,665
Impuestos diferidos	167,100	18,021		185,121
Otros activos		186		186
Efectivo restringido	21,600			21,600
<b>Suma el activo no circulante</b>	<b>22,826,246</b>	<b>2,119,214</b>	<b>838,251</b>	<b>25,783,711</b>
<b>Total activo</b>	<b>\$ 30,314,537</b>	<b>\$ 2,135,657</b>	<b>\$ 672,795</b>	<b>\$ 33,122,989</b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>				
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 92,327	\$ 66,636	\$ -	\$ 158,963
Proveedores	244,798	8,337		253,135
Anticipos de clientes	1,717,067	1,742		1,718,809
Cuentas por pagar y gastos acumulados	995,757	20,677	33,721	1,050,155
Provisiones	124,259			124,259
Partes relacionadas	2,065	1,192	(1,192)	2,065
Impuesto sobre la renta por pagar	68,929			68,929
Instrumentos financieros derivados	6,688			6,688
<b>Suma el pasivo a corto plazo</b>	<b>3,251,890</b>	<b>98,584</b>	<b>32,529</b>	<b>3,383,003</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>				
Préstamos bancarios a largo plazo	8,039,442	1,395,011		9,434,453
Impuestos diferidos	1,419,110	212	203,187	1,622,509
Partes relacionadas	133,356		998,541	1,131,897
Instrumentos financieros derivados	279,328	55,138		334,466
Otras cuentas por pagar a largo plazo	265,721	57,779		323,500
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>	<b>10,136,957</b>	<b>1,508,140</b>	<b>1,201,728</b>	<b>12,846,825</b>
<b>Suma el pasivo</b>	<b>13,388,847</b>	<b>1,606,724</b>	<b>1,234,257</b>	<b>16,229,828</b>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>				
Capital social	9,728,416	374,029	(374,029)	9,728,416
Prima en suscripción de acciones	7,293,124	214,099	(214,099)	7,293,124
Otras cuentas de capital	(142,941)			(142,941)
Otras reservas de capital	568,749	(23,016)	23,016	568,749
Déficit	(2,196,399)	(247,752)	227,335	(2,216,816)
Participación controladora	15,250,949	317,360	(337,777)	15,230,532
Participación no controladora	1,674,741	211,573	(223,685)	1,662,629
<b>Suma el capital contable</b>	<b>16,925,690</b>	<b>528,933</b>	<b>(561,462)</b>	<b>16,893,161</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 30,314,537</b>	<b>\$ 2,135,657</b>	<b>\$ 672,795</b>	<b>\$ 33,122,989</b>

## Estado de situación financiera consolidado condensado proforma al 31 de diciembre de 2020:

Miles de pesos mexicanos

Activo	RLH	Breda Capital/ Hotel Bless Collection	Ajustes proforma	Saldos proforma
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,030,372	\$ 34,687	\$ (171,990)	\$ 1,893,069
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,022,446	12,794	82	1,035,322
Partes relacionadas	42,902	82	(82)	42,902
Inventarios	92,385	4,153		96,538
Inventarios inmobiliarios	1,479,890			1,479,890
Pagos anticipados	<u>75,432</u>	<u>539</u>		<u>75,971</u>
<b>Suma el activo circulante</b>	<u>4,743,427</u>	<u>52,255</u>	<u>(171,990)</u>	<u>4,623,692</u>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>				
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	19,916,200	2,217,251	838,165	22,971,616
Inventarios inmobiliarios	769,059			769,059
Activos intangibles	845,378			845,378
Crédito mercantil	1,131,837			1,131,837
Partes relacionadas	199,117			199,117
Impuestos diferidos	224,470	22,299		246,769
Otros activos		194		194
Efectivo restringido	<u>49,374</u>			<u>49,374</u>
<b>Suma el activo no circulante</b>	<u>23,135,435</u>	<u>2,239,744</u>	<u>838,165</u>	<u>26,213,344</u>
<b>Total activo</b>	<u>\$ 27,878,862</u>	<u>\$ 2,291,999</u>	<u>\$ 666,175</u>	<u>\$ 30,837,036</u>
<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	\$ 83,917	\$ -	\$ 229,177
Proveedores	245,159	12,236		257,395
Anticipos de clientes	1,325,168	2,207		1,327,375
Cuentas por pagar y gastos acumulados	961,732	22,395	35,015	1,019,143
Provisiones	126,162			126,162
Partes relacionadas	1,327	949	(949)	1,327
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>37,076</u>			<u>37,076</u>
<b>Suma el pasivo a corto plazo</b>	<u>2,841,884</u>	<u>121,705</u>	<u>34,066</u>	<u>2,997,655</u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>				
Préstamos bancarios a largo plazo	8,196,936	1,443,855		9,640,791
Impuestos diferidos	1,485,439		219,803	1,705,242
Partes relacionadas	138,622		1,037,971	1,176,593
Instrumentos financieros derivados	437,280	74,746		512,026
Beneficios a los empleados	37,054			37,054
Otras cuentas por pagar a largo plazo	<u>66,103</u>	<u>60,094</u>		<u>126,197</u>
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>	<u>10,361,434</u>	<u>1,578,695</u>	<u>1,257,774</u>	<u>13,197,903</u>
<b>Suma el pasivo</b>	<u>13,203,318</u>	<u>1,700,400</u>	<u>1,291,840</u>	<u>16,195,558</u>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>				
Capital social	8,030,785	374,155	(374,155)	8,030,785
Prima en suscripción de acciones	6,538,621	222,553	(222,553)	6,538,621
Otras cuentas de capital	(142,941)			(142,941)
Otras reservas de capital	629,639	(33,358)	33,358	629,639
Déficit	<u>(2,161,419)</u>	<u>(208,391)</u>	<u>187,051</u>	<u>(2,182,759)</u>
Participación controladora	12,894,685	354,959	(376,299)	12,873,345
Participación no controladora	<u>1,780,859</u>	<u>236,640</u>	<u>(249,366)</u>	<u>1,768,133</u>
<b>Suma el capital contable</b>	<u>14,675,544</u>	<u>591,599</u>	<u>(625,665)</u>	<u>14,641,478</u>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<u>\$ 27,878,862</u>	<u>\$ 2,291,999</u>	<u>\$ 666,175</u>	<u>\$ 30,837,036</u>

## Estado de resultados consolidado condensado proforma al 30 de junio de 2021:

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

	RLH	Breda Capital/ Hotel Bless Collection	Ajustes proforma	Saldos proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$1,336,757	\$	\$ -	\$ 1,336,757
Ingresos por alimentos y bebidas	582,659			582,659
Otros ingresos hoteleros	<u>357,027</u>	<u>11,499</u>		<u>368,526</u>
	<u>2,276,443</u>	<u>11,499</u>	-	<u>2,287,942</u>
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(401,402)	(1,988)		(403,390)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(346,469)	(1,616)		(348,085)
Otros costos hoteleros	(124,309)	19		(124,290)
Gastos administrativos y operativos	(357,070)	(20,013)		(377,083)
Depreciación y amortización	(307,855)	(33,543)		(341,398)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(40,652)	(591)		(41,243)
Gastos de venta y mercadotecnia	(165,466)	(1,563)		(167,029)
Gastos de mantenimiento	(117,639)	(1,540)		(119,179)
Electricidad, gas y agua	(94,850)	(820)		(95,670)
Honorarios de operación	(122,495)	(12)		(122,507)
Seguros	(56,146)	(436)		(56,582)
Predial	(21,532)	(3,426)		(24,958)
Gastos corporativos	<u>(101,156)</u>		<u>(32,529)</u>	<u>(133,685)</u>
	<u>(2,257,041)</u>	<u>(65,529)</u>	<u>(32,529)</u>	<u>(2,355,099)</u>
Otros ingresos - Neto	<u>2,832</u>			<u>2,832</u>
(Pérdida) utilidad de operación	<u>22,234</u>	<u>(54,030)</u>	<u>(32,529)</u>	<u>(64,325)</u>
Costos de financiamiento:				
Intereses y costos financieros	(92,923)	(25,784)		(118,707)
Pérdida cambiaria	<u>(121,322)</u>			<u>(121,322)</u>
Costo financiero	(214,245)	(25,784)		(240,029)
Intereses ganados	6,978			6,978
Utilidad cambiaria	<u>127,314</u>			<u>127,314</u>
	<u>(79,953)</u>	<u>(25,784)</u>	-	<u>(105,737)</u>
(Pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(57,719)	(79,814)	(32,529)	(170,062)
Provisión para impuestos a la utilidad	<u>(45,259)</u>	<u>570</u>		<u>(44,689)</u>
(Pérdida) neta del periodo	<u>(102,978)</u>	<u>(79,244)</u>	<u>(32,529)</u>	<u>(214,751)</u>
Otros resultados integrales:				
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	(199,068)	2,995		(196,073)
Coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	<u>100,058</u>			<u>100,058</u>
	<u>(99,010)</u>	<u>2,995</u>	-	<u>(96,015)</u>
(Pérdida) integral del periodo	<u>\$ (201,988)</u>	<u>\$ (76,249)</u>	<u>\$ (32,529)</u>	<u>\$ (310,766)</u>
Pérdida neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	(\$ 34,980)	\$ (47,545)	\$ (20,417)	\$ (102,942)
Participación no controladora	<u>(67,998)</u>	<u>(31,699)</u>	<u>(12,112)</u>	<u>(111,809)</u>
(Pérdida) neta del periodo	<u>\$ (102,978)</u>	<u>\$ (79,244)</u>	<u>\$ (32,529)</u>	<u>\$ (214,751)</u>
(Pérdida) integral neta del año atribuible a:				
Participación controladora	\$ (95,870)	\$ (45,748)	\$(20,417)	\$(162,035)
Participación no controladora	<u>(106,118)</u>	<u>(30,501)</u>	<u>(12,112)</u>	<u>(148,731)</u>
(Pérdida) integral neta del año	<u>\$ (201,988)</u>	<u>\$ (76,249)</u>	<u>\$(32,529)</u>	<u>\$(310,766)</u>
Pérdida por acción básica y diluida	<u>\$ (0.04)</u>			<u>\$ (0.11)</u>

## Estado de resultados consolidado condensado proforma al 31 de diciembre de 2020:

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

	RLH	Breda Capital/ Hotel Bless Collection	Ajustes proforma	Saldos proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$1,356,896	\$ 29,627	\$ -	\$ 1,386,523
Ingresos por alimentos y bebidas	701,838	18,915		720,753
Ingresos por servicios y campo de golf	94,458			94,458
Ingresos por alimentos y bebidas	82,274			82,274
Otros ingresos hoteleros	209,746	33,724		243,470
Ingresos por venta de villas	<u>206,968</u>			<u>206,968</u>
	<u>2,652,180</u>	<u>82,266</u>	<u>-</u>	<u>2,734,446</u>
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(420,553)	(19,771)		(440,324)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(487,461)	(29,824)		(517,285)
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(154,796)			(154,796)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(38,252)			(38,252)
Costos por venta de residencias	(85,880)			(85,880)
Otros costos hoteleros	(187,286)	(1,087)		(188,373)
Gastos administrativos y operativos	(727,395)	(40,947)		(768,342)
Depreciación y amortización	(506,243)	(67,115)		(573,358)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(53,666)	(1,332)		(54,998)
Gastos de venta y mercadotecnia	(271,254)	(6,619)		(277,873)
Gastos de mantenimiento	(158,342)	(5,292)		(163,634)
Electricidad, gas y agua	(133,494)	(2,734)		(136,228)
Honorarios de operación	(80,521)	(1,568)		(82,089)
Seguros	(104,905)	(522)		(105,427)
Predial	(36,825)	(5,378)		(42,203)
Gastos corporativos	<u>(198,357)</u>		<u>(34,066)</u>	<u>(232,423)</u>
	(3,645,230)	(182,189)	(34,066)	(3,861,485)
Otros (egresos) ingresos - neto	<u>(2,554)</u>	<u>(27)</u>		<u>(2,581)</u>
Pérdida de operación	<u>(995,604)</u>	<u>(99,950)</u>	<u>(34,066)</u>	<u>(1,129,620)</u>
Costos de financiamiento:				
Intereses y costos financieros	(317,497)	(54,087)		(371,584)
Pérdida cambiaria	<u>(1,469,747)</u>			<u>(1,469,747)</u>
Costo financiero	(1,787,244)	(54,087)		(1,841,331)
Intereses ganados	9,958	6		9,964
Utilidad cambiaria	<u>1,503,967</u>	<u>4</u>		<u>1,503,971</u>
	(273,319)	(54,077)		(327,396)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(1,268,923)	(154,027)	(34,066)	(1,457,016)
Provisión para impuestos a la utilidad	<u>161,518</u>	<u>3,624</u>		<u>165,142</u>
Pérdida neta del año	<u>(1,107,405)</u>	<u>(150,403)</u>	<u>(34,066)</u>	<u>(1,291,874)</u>
Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	805,080	(55,596)		749,484
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	(134,580)			(134,580)
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados:				
Remediación de la obligación de beneficios a empleados	<u>(2,941)</u>			<u>(2,941)</u>
	667,559	(55,596)	-	611,963
Pérdida integral neta del año	<u>\$ (439,846)</u>	<u>\$ (205,999)</u>	<u>(34,066)</u>	<u>\$(679,911)</u>
Pérdida neta del año atribuible a:				
Participación controladora	\$ (937,869)	\$ (90,243)	\$(21,340)	\$(1,049,452)
Participación no controladora	<u>(169,536)</u>	<u>(60,160)</u>	<u>(12,726)</u>	<u>(242,422)</u>
Pérdida neta del año	<u>\$ (1,107,405)</u>	<u>\$ (150,403)</u>	<u>\$(34,066)</u>	<u>\$(1,291,874)</u>
Pérdida integral neta del año atribuible a:				
Participación controladora	\$ (355,052)	\$ (123,600)	\$(21,340)	\$(499,992)
Participación no controladora	<u>(84,794)</u>	<u>(82,399)</u>	<u>(12,726)</u>	<u>(179,919)</u>
Pérdida integral neta del año	<u>\$ (439,846)</u>	<u>\$ (205,999)</u>	<u>\$(34,066)</u>	<u>\$(679,911)</u>
Pérdida por acción básica	<u>\$ (1.10)</u>			<u>\$ (1.18)</u>
Pérdida por acción diluida	<u>\$ (1.06)</u>			<u>\$ (1.18)</u>

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

La información y comentarios vertidos en esta sección debe leerse en conjunto con el reporte anual por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y los reportes trimestrales correspondientes al año 2021 de la Emisora y tienen como finalidad facilitar el análisis y comprensión de la Información Financiera Proforma por los periodos presentados a continuación.

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

Los comentarios que se expresan a continuación son sobre los resultados de operación y situación financiera proforma que han sido determinados considerando los estados de situación financiera y los estados de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2021 y el 30 de junio de 2020. La columna denominada "cifras proforma", representa solamente la suma algebraica de las "cifras base" que representan la información financiera de la Emisora y de la sociedad a adquirir y la columna "ajustes proforma" incorpora los ajustes relativos a la Adquisición por un importe neto de \$672,795 al 30 de junio de 2021 y de \$666,175 al 31 de diciembre de 2020, así como de \$32,529 y \$34,066 por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, respectivamente.

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

### *(a) Resultados de operación*

#### Total de ingresos

El total de ingresos consolidado proforma del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 habría alcanzado los \$2,287,942 y \$2,734,446, respectivamente. Dicha variación se debe al resultado de incorporar los ingresos del Hotel Bless Collection en los resultados consolidados de RLH.

#### Utilidad de operación

La pérdida de operación consolidada proforma del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 habría alcanzado los \$64,325 y \$1,129,620, respectivamente, representando un margen bruto aproximado del -3% y -41%, respectivamente. Dicha variación se debe al resultado de incorporar la pérdida de operación del Hotel Bless Collection en los resultados consolidados de RLH e incluye, como ajuste proforma, los gastos originados por la Adquisición por un importe de 884 Euros, convertido al tipo de cambio correspondiente.

#### Resultado neto del periodo

La pérdida neta consolidada proforma antes de otros resultados integrales del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 habría alcanzado los \$214,751 y \$1,291,874, respectivamente. Dicha variación se debe al resultado de incorporar el resultado neto del Hotel Bless Collection en los resultados consolidados de RLH.

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

### Efectivo y equivalentes de efectivo

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo consolidado proforma mostraría un saldo al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 de \$4,148,718 y de \$1,893,069, respectivamente. La disminución se causaría por el pago con recursos propios para la adquisición del Hotel Bless Collection.

### Activo total

El activo total consolidado proforma se encontraría en \$33,122,989 al 30 de junio de 2021 y en \$30,837,036 al 31 de diciembre de 2020 debido, principalmente, al reconocimiento en el activo fijo del Hotel Bless Collection, al ajuste al activo fijo derivado de la estimación preliminar de los valores razonables del mismo y al reconocimiento del crédito mercantil que hubiera generado la transacción.

### Pasivo total

El pasivo total consolidado proforma se ubicaría en \$16,229,828 al 30 de junio de 2021 y en \$16,195,558 al 31 de diciembre de 2020, conformado principalmente por \$9,593,416 y \$9,869,968 de préstamos bancarios respectivamente, de los cuales \$1,461,647 al 30 de junio de 2021 y \$1,527,772 al 31 de diciembre de 2020 que corresponden al Hotel Bless Collection.

### Capital contable

El capital contable consolidado proforma llegaría a \$16,893,161 al 30 de junio de 2021 y a \$14,641,478 al 31 de diciembre de 2020, disminuidos sólo por los gastos generados por la Adquisición.

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

Para mayor información en relación con la información financiera de la Emisora, favor de consultar el reporte anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y los reportes trimestrales de RLH Properties correspondientes al ejercicio de 2021, mismos que contienen estados financieros consolidados auditados e intermedios no auditados de la Emisora y que se encuentran disponibles en la página de Internet de RLH Properties [www.rlhproperties.mx](http://www.rlhproperties.mx) y en la página de Internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

## **7. CONTRATOS RELEVANTES**

- La Adquisición se documentó mediante un contrato de compraventa de acciones representativas del capital social de Breda Capital, S.L. de fecha 14 de julio de 2021.

Los vendedores fueron Aina Hospitality (Pintor Holdco, S.L.) y sus demás socios Breda Capital. El adquirente fue Nilaya Properties.

El contrato se rige por las disposiciones del derecho común de España.

- Contrato de operación hotelera celebrado entre Breda Capital, S.L. RLH Properties, Palladium Gestión, S.L.U. y Fiesta Hotels & Resorts, S.L. por una vigencia de 20 años.

Conforme a este contrato, el Palladium, como gestor debe administrar el Hotel Bless con un nivel de diligencia igual a aquel que aplique en la gestión de otros hoteles de categoría y tipología similar, cinco estrellas gran lujo y de acuerdo con los estándares de la Marca Bless.

## 8. **PERSONAS RESPONSABLES**

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

Atentamente,



Nombre: Francisco Borja Escalada Jiménez  
Cargo: Director General de la Emisora



Nombre: Juan Sebastián Novoa López  
Cargo: Director Financiero de la Emisora



Nombre: Jessica García Aberchuchán  
Cargo: Directora Jurídica de la Emisora

**9. ANEXOS**

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



**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
Información Financiera Consolidada Condensada Proforma no  
Auditada al 30 de junio 2021 y al 31 de diciembre de 2020

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

## Índice

Información Financiera Consolidada Condensada no Auditada  
al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

---

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes.....	1 a 3
Información financiera consolidada condensada proforma:	
Estados consolidados condensados de situación financiera proforma .....	4
Estados consolidados condensados de situación financiera proforma .....	5
Estados consolidados condensados de resultados integrales proforma .....	6
Estados consolidados condensados de resultados integrales proforma... ..	7
Notas sobre la información financiera consolidada condensada proforma .....	8 a 13



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

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

Ciudad de México, 20 de agosto de 2021

Hemos completado nuestro trabajo sobre la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (Emisora) preparada por y bajo la responsabilidad de la Administración de la Emisora. Dicha información financiera consolidada condensada proforma consiste en los estados consolidados condensados de situación financiera proforma al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, así como sus notas relacionadas, mismos que se incluyen en la Sección "Información Financiera Seleccionada" de la Declaración de Información por Reestructuración Societaria (el Folleto Informativo) a ser presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la CNBV). Los supuestos y criterios que han sido aplicados por la Administración de la Emisora para la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma se especifican en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores (la Circular Única de Emisoras) y que se describen en la Nota 2.

La información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada por la Administración de la Emisora para mostrar los efectos de la operación que se describe en el Folleto Informativo y en la Nota 1 sobre la información financiera consolidada condensada proforma, en los estados de situación financiera consolidados condensados de la Emisora al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y en los estados de consolidados condensados de resultados integrales por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, respectivamente, asumiendo que dicha operación se hubiera llevado a cabo en las fechas anteriormente mencionadas. La información financiera de la Emisora que sirvió de base para compilar la información financiera consolidada condensada proforma ha sido obtenida por la Administración de la Emisora de sus estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados al 30 de junio de 2021, así como de los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2020, preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" y conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, respectivamente.

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



## **Responsabilidad de la Administración sobre la información financiera consolidada condensada proforma**

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

## **Responsabilidad del auditor**

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

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

El objetivo de la información financiera consolidada condensada proforma incluida en el Folleto Informativo es únicamente mostrar el impacto de un evento significativo o una transacción en la información financiera histórica de la Emisora, como si el evento se hubiera llevado a cabo o una transacción se hubiera realizado a una fecha anterior, determinada para dichos fines. Por lo tanto, no ofrecemos ninguna seguridad de que los resultados reales del evento o transacción al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 hubieran sido como se presentan.

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

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





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

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

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

### **Opinión**

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

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ignacio', written over a horizontal line.

C.P.C. Ignacio Toussaint Purón  
Socio de Auditoría

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

## Estado Consolidado Condensado de Situación Financiera Proforma

### Al 30 de junio de 2021

Miles de pesos mexicanos  
Cifras base (no auditadas)

Activo	RLH	Breda Capital/ Hotel Bless Collection	Ajustes proforma	Saldos proforma	Nota 2 ajustes proforma
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,314,028	\$ 147	\$ (165,456)	\$ 4,148,719	2a. y 2c.
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,133,224	11,981	79	1,145,284	1a.
Partes relacionadas	35,267	79	(79)	35,267	1a.
Inventarios	96,216	3,486		99,702	
Inventarios inmobiliarios	1,754,781			1,754,781	
Pagos anticipados	154,775	750		155,525	
<b>Suma el activo circulante</b>	<b>7,488,291</b>	<b>16,443</b>	<b>(165,456)</b>	<b>7,339,278</b>	
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	19,744,630	2,101,007	812,749	22,658,386	2b.
Inventarios inmobiliarios	827,790			827,790	
Activos intangibles	793,522			793,522	
Crédito mercantil	1,093,939		25,502	1,119,441	2b.
Partes relacionadas	177,665			177,665	
Impuestos diferidos	167,100	18,021		185,121	
Otros activos		186		186	
Efectivo restringido	21,600			21,600	
<b>Suma el activo no circulante</b>	<b>22,826,246</b>	<b>2,119,214</b>	<b>838,251</b>	<b>25,783,711</b>	
<b>Total activo</b>	<b>\$ 30,314,537</b>	<b>\$ 2,135,657</b>	<b>\$ 672,795</b>	<b>\$ 33,122,989</b>	
<b>Pasivo y Capital Contable</b>					
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>					
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 92,327	\$ 66,636	\$ -	\$ 158,963	
Proveedores	244,798	8,337		253,135	
Anticipos de clientes	1,717,067	1,742		1,718,809	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	995,757	20,677	33,721	1,050,155	1b. y 2e
Provisiones	124,259			124,259	
Partes relacionadas	2,065	1,192	(1,192)	2,065	1b.
Impuesto sobre la renta por pagar	68,929			68,929	
Instrumentos financieros derivados	6,688			6,688	
<b>Suma el pasivo a corto plazo</b>	<b>3,251,890</b>	<b>98,584</b>	<b>32,529</b>	<b>3,383,003</b>	
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>					
Préstamos bancarios a largo plazo	8,039,442	1,395,011		9,434,453	
Impuestos diferidos	1,419,110	212	203,187	1,622,509	2b.
Partes relacionadas	133,356		998,541	1,131,897	2c.
Instrumentos financieros derivados	279,328	55,138		334,466	
Otras cuentas por pagar a largo plazo	265,721	57,779		323,500	
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>	<b>10,136,957</b>	<b>1,508,140</b>	<b>1,201,728</b>	<b>12,846,825</b>	
<b>Suma el pasivo</b>	<b>13,388,847</b>	<b>1,606,724</b>	<b>1,234,257</b>	<b>16,229,828</b>	
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>					
Capital social	9,728,416	374,029	(374,029)	9,728,416	2d.
Prima en suscripción de acciones	7,293,124	214,099	(214,099)	7,293,124	2d.
Otras cuentas de capital	(142,941)			(142,941)	
Otras reservas de capital	568,749	(23,016)	23,016	568,749	2d.
Déficit	(2,196,399)	(247,752)	227,335	(2,216,816)	2d.
Participación controladora	15,250,949	317,360	(337,777)	15,230,532	
Participación no controladora	1,674,741	211,573	(223,685)	1,662,629	
<b>Suma el capital contable</b>	<b>16,925,690</b>	<b>528,933</b>	<b>(561,462)</b>	<b>16,893,161</b>	
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 30,314,537</b>	<b>\$ 2,135,657</b>	<b>\$ 672,795</b>	<b>\$ 33,122,989</b>	

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

Sr. Francisco Borja Escalada J.  
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## Estado Consolidado Condensado de Situación Financiera Proforma

### Al 31 de diciembre de 2020

Miles de pesos mexicanos  
Cifras base

Activo	RLH	Breda Capital/ Hotel Bless Collection	Ajustes proforma	Saldos proforma	Nota 2 ajustes proforma
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,030,372	\$ 34,687	\$ (171,990)	\$ 1,893,069	2a. y 2c.
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,022,446	12,794	82	1,035,322	1a.
Partes relacionadas	42,902	82	(82)	42,902	1a.
Inventarios	92,385	4,153		96,538	
Inventarios inmobiliarios	1,479,890			1,479,890	
Pagos anticipados	75,432	539		75,971	
<b>Suma el activo circulante</b>	<b>4,743,427</b>	<b>52,255</b>	<b>(171,990)</b>	<b>4,623,692</b>	
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	19,916,200	2,217,251	838,165	22,971,616	2b.
Inventarios inmobiliarios	769,059			769,059	
Activos intangibles	845,378			845,378	
Crédito mercantil	1,131,837			1,131,837	
Partes relacionadas	199,117			199,117	
Impuestos diferidos	224,470	22,299		246,769	
Otros activos		194		194	
Efectivo restringido	49,374			49,374	
<b>Suma el activo no circulante</b>	<b>23,135,435</b>	<b>2,239,744</b>	<b>838,165</b>	<b>26,213,344</b>	
<b>Total activo</b>	<b>\$ 27,878,862</b>	<b>\$ 2,291,999</b>	<b>\$ 666,175</b>	<b>\$ 30,837,036</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	\$ 83,917	\$ -	\$ 229,177	
Proveedores	245,159	12,236		257,395	
Anticipos de clientes	1,325,168	2,207		1,327,375	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	961,732	22,396	35,015	1,019,143	1b. y 2e
Provisiones	126,162			126,162	
Partes relacionadas	1,327	949	(949)	1,327	1b.
Impuesto sobre la renta por pagar	37,076			37,076	
<b>Suma el pasivo a corto plazo</b>	<b>2,841,884</b>	<b>121,705</b>	<b>34,066</b>	<b>2,997,655</b>	
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>					
Préstamos bancarios a largo plazo	8,196,936	1,443,855		9,640,791	
Impuestos diferidos	1,485,439		219,803	1,705,242	2b.
Partes relacionadas	138,622		1,037,971	1,176,593	2c.
Instrumentos financieros derivados	437,280	74,746		512,026	
Beneficios a los empleados	37,054			37,054	
Otras cuentas por pagar a largo plazo	66,103	60,094		126,197	
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>	<b>10,361,434</b>	<b>1,578,695</b>	<b>1,257,774</b>	<b>13,197,903</b>	
<b>Suma el pasivo</b>	<b>13,203,318</b>	<b>1,700,400</b>	<b>1,291,840</b>	<b>16,195,558</b>	
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>					
Capital social	8,030,785	374,155	(374,155)	8,030,785	2d.
Prima en suscripción de acciones	6,538,621	222,553	(222,553)	6,538,621	2d.
Otras cuentas de capital	(142,941)			(142,941)	
Otras reservas de capital	629,639	(33,358)	33,358	629,639	2d.
Déficit	(2,161,419)	(208,391)	187,051	(2,182,759)	2d.
Participación controladora	12,894,685	354,959	(376,299)	12,873,345	
Participación no controladora	1,780,859	236,640	(249,366)	1,768,133	
<b>Suma el capital contable</b>	<b>14,675,544</b>	<b>591,599</b>	<b>(625,665)</b>	<b>14,641,478</b>	
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 27,878,862</b>	<b>\$ 2,291,999</b>	<b>\$ 666,175</b>	<b>\$ 30,837,036</b>	

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

  
Sr. Francisco Borja Escalada J.  
Director General

  
L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## Estado Consolidado Condensado de Resultados Integrales Proforma por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

	Cifras base no auditadas			Saldos proforma	Nota 2 ajustes proforma
	RLH	Breda Capital/ Hotel Bless Collection	Ajustes proforma		
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$1,336,757	\$	\$ -	\$ 1,336,757	
Ingresos por alimentos y bebidas	582,659			582,659	
Otros ingresos hoteleros	357,027	11,499		368,526	
	<u>2,276,443</u>	<u>11,499</u>	<u>-</u>	<u>2,287,942</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(401,402)	(1,988)		(403,390)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(346,469)	(1,616)		(348,085)	
Otros costos hoteleros	(124,309)	19		(124,290)	
Gastos administrativos y operativos	(357,070)	(20,013)		(377,083)	
Depreciación y amortización	(307,855)	(33,543)		(341,398)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(40,652)	(591)		(41,243)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(165,466)	(1,563)		(167,029)	
Gastos de mantenimiento	(117,639)	(1,540)		(119,179)	
Electricidad, gas y agua	(94,850)	(820)		(95,670)	
Honorarios de operación	(122,495)	(12)		(122,507)	
Seguros	(56,146)	(436)		(56,582)	
Predial	(21,532)	(3,426)		(24,958)	
Gastos corporativos	(101,156)		(32,529)	(133,685)	2e.
	<u>(2,257,041)</u>	<u>(65,529)</u>	<u>(32,529)</u>	<u>(2,355,099)</u>	
Otros ingresos - Neto	2,832			2,832	
Utilidad (pérdida) de operación	22,234	(54,030)	(32,529)	(64,325)	
Costos de financiamiento:					
Intereses y costos financieros	(92,923)	(25,784)		(118,707)	
Pérdida cambiaria	(121,322)			(121,322)	
Costo financiero	(214,245)	(25,784)		(240,029)	
Intereses ganados	6,978			6,978	
Utilidad cambiaria	127,314			127,314	
	<u>(79,953)</u>	<u>(25,784)</u>	<u>-</u>	<u>(105,737)</u>	
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(57,719)	(79,814)	(32,529)	(170,062)	
Provisión para impuestos a la utilidad	(45,259)	570		(44,689)	
Pérdida neta del periodo	<u>(102,978)</u>	<u>(79,244)</u>	<u>(32,529)</u>	<u>(214,751)</u>	
Otros resultados integrales:					
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	(199,068)	2,995		(196,073)	
Coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	100,058			100,058	
	<u>(99,010)</u>	<u>2,995</u>	<u>-</u>	<u>(96,015)</u>	
Pérdida integral del periodo	<u>\$ (201,988)</u>	<u>\$ (76,249)</u>	<u>\$ (32,529)</u>	<u>\$ (310,766)</u>	
Pérdida neta del periodo atribuible a:					
Participación controladora	(\$ 34,980)	\$(47,545)	\$ (20,417)	\$ (102,942)	
Participación no controladora	(67,998)	(31,699)	(12,112)	(111,809)	
Pérdida neta del periodo	<u>\$(102,978)</u>	<u>\$(79,244)</u>	<u>\$(32,529)</u>	<u>\$(214,751)</u>	
Pérdida integral neta del año atribuible a:					
Participación controladora	\$ (95,870)	\$ (45,748)	\$(20,417)	\$(162,035)	
Participación no controladora	(106,118)	(30,501)	(12,112)	(148,731)	
Pérdida integral neta del año	<u>\$ (201,988)</u>	<u>\$ (76,249)</u>	<u>\$(32,529)</u>	<u>\$(310,766)</u>	
Pérdida por acción básica y diluida	<u>\$ (0.04)</u>			<u>\$ (0.11)</u>	

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

Sr. Francisco Borja Escalada J.  
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## Estado Consolidado Condensado de Resultados Integrales Proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

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

	Cifras base			Saldos proforma	Nota 2 ajustes proforma
	RLH	Breda Capital/ Hotel Bless Collection	Ajustes proforma		
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$1,356,896	\$ 29,627	\$ -	\$ 1,386,523	
Ingresos por alimentos y bebidas	701,838	18,915		720,753	
Ingresos por servicios y campo de golf	94,458			94,458	
Ingresos por alimentos y bebidas	82,274			82,274	
Otros ingresos hoteleros	209,746	33,724		243,470	
Ingresos por venta de villas	206,968			206,968	
	<u>2,652,180</u>	<u>82,266</u>	<u>-</u>	<u>2,734,446</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(420,553)	(19,771)		(440,324)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(487,461)	(29,824)		(517,285)	
Costos y gastos por servicios de cambio de golf	(154,796)			(154,796)	
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(38,252)			(38,252)	
Costos por venta de residencias	(85,880)			(85,880)	
Otros costos hoteleros	(187,286)	(1,087)		(188,373)	
Gastos administrativos y operativos	(727,395)	(40,947)		(768,342)	
Depreciación y amortización	(506,243)	(67,115)		(573,358)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(53,666)	(1,332)		(54,998)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(271,254)	(6,619)		(277,873)	
Gastos de mantenimiento	(158,342)	(5,292)		(163,634)	
Electricidad, gas y agua	(133,494)	(2,734)		(136,228)	
Honorarios de operación	(80,521)	(1,568)		(82,089)	
Seguros	(104,905)	(522)		(105,427)	
Predial	(36,825)	(5,378)		(42,203)	
Gastos corporativos	(198,357)		(34,066)	(232,423)	2e.
	<u>(3,645,230)</u>	<u>(182,189)</u>	<u>(34,066)</u>	<u>(3,861,485)</u>	
Otros (egresos) ingresos - neto	<u>(2,554)</u>	<u>(27)</u>		<u>(2,581)</u>	
Pérdida de operación	<u>(995,604)</u>	<u>(99,950)</u>	<u>(34,066)</u>	<u>(1,129,620)</u>	
Costos de financiamiento:					
Intereses y costos financieros	(317,497)	(54,087)		(371,584)	
Pérdida cambiaria	(1,469,747)			(1,469,747)	
Costo financiero	(1,787,244)	(54,087)		(1,841,331)	
Intereses ganados	9,958	6		9,964	
Utilidad cambiaria	1,503,967	4		1,503,971	
	<u>(273,319)</u>	<u>(54,077)</u>		<u>(327,396)</u>	
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	<u>(1,268,923)</u>	<u>(154,027)</u>	<u>(34,066)</u>	<u>(1,457,016)</u>	
Provisión para impuestos a la utilidad	<u>161,518</u>	<u>3,624</u>		<u>165,142</u>	
Pérdida neta del año	<u>(1,107,405)</u>	<u>(150,403)</u>	<u>(34,066)</u>	<u>(1,291,874)</u>	
Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:					
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	805,080	(55,596)		749,484	
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	(134,580)			(134,580)	
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados:					
Remediación de la obligación de beneficios a empleados	(2,941)			(2,941)	
	<u>667,559</u>	<u>(55,596)</u>	<u>-</u>	<u>611,963</u>	
Pérdida integral neta del año	<u>\$ (439,846)</u>	<u>\$ (205,999)</u>	<u>(34,066)</u>	<u>(679,911)</u>	
Pérdida neta del año atribuible a:					
Participación controladora	\$ (937,869)	\$ (90,243)	\$(21,340)	\$(1,049,452)	
Participación no controladora	(169,536)	(60,160)	(12,726)	(242,422)	
Pérdida neta del año	<u>\$ (1,107,405)</u>	<u>\$ (150,403)</u>	<u>\$(34,066)</u>	<u>\$(1,291,874)</u>	
Pérdida integral neta del año atribuible a:					
Participación controladora	\$ (355,052)	\$ (123,600)	\$(21,340)	\$(499,992)	
Participación no controladora	(84,794)	(82,399)	(12,726)	(179,919)	
Pérdida integral neta del año	<u>\$ (439,846)</u>	<u>\$ (205,999)</u>	<u>\$(34,066)</u>	<u>\$(679,911)</u>	
Pérdida por acción básica	<u>\$ (1,10)</u>			<u>\$ (1,18)</u>	
Pérdida por acción diluida	<u>\$ (1,06)</u>			<u>\$ (1,18)</u>	

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

Sr. Francisco Borja Escalada J.  
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

---

*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 - Antecedentes:**

#### *Información de la Entidad*

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

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

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

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es: Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México.

El plan de la Entidad es crecer en la industria hotelera y de gran turismo a través de la construcción y compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos, creando la principal plataforma de hoteles de lujo en México, además, tiene como finalidad: i) incrementar la presencia de RLH en España, añadiendo otro *trophy asset* a su portafolio que ya incluye el hotel Rosewood Villa Magna; ii) diversificar el portafolio hotelero de RLH Properties, y iii) contar con más presencia en Madrid y en el barrio de Salamanca en una ubicación AAA.

#### *Información de Breda Capital, S.L. (Breda Capital) / Hotel Bless Collection*

Breda Capital se constituyó en Madrid el día 25 de noviembre de 2016 como sociedad limitada y tiene su domicilio fiscal en la calle Príncipe de Vergara número 43, 8° Planta, 28001 de Madrid.

El objeto social de Breda Capital consiste en: i) promoción, construcción, explotación y administración o arrendamiento de hoteles, apartahoteles e instalaciones relacionadas con la hostelería; ii) promoción, construcción y arrendamiento de inmuebles; iii) la explotación y administración o arrendamientos de restaurantes cafeterías y servicios ajenos a los mismos, y iv) la explotación y administración o arrendamiento de instalaciones deportivas, salas y locales de recreo o de espectáculos públicos.

La principal actividad desarrollada por Breda Capital es la operación del Hotel Bless Collection situado en la calle Velázquez número 62 de Madrid.

El Hotel Bless Collection es de la categoría de "gran lujo" (*grand luxury*) y de 5 estrellas. Fue inaugurado en 2019. El Hotel cuenta con 111 habitaciones (incluyendo 27 suites), un restaurant de alta cocina (Etxeko) con aproximadamente 80 asientos y 236 metros cuadrados, un lounge (Versus) con aproximadamente 180 asientos y 230 metros cuadrados, un *rooftop* bar con alberca (Picos Pardos) con aproximadamente 100 asientos y 188 metros cuadrados, un club bar con boliche (Fetén) con aproximadamente 100 asientos y 257 metros cuadrados y un área al aire libre en el boulevard (Velázquez 62.5 Boulevard) con unas cuantas mesas. Asimismo, cuenta con una boutique de *wellness* (Tacha) de 44 metros cuadrados, dos cabinas para masajes, áreas húmedas con hamman, jacuzzi, circuitos termales y

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

## Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

---

cascada helada con 67 metros cuadrados y un *fitness center* de 52 metros cuadrados. El Hotel cuenta con 5 salones de eventos y vestíbulo con capacidad aproximada para 120 personas en 142 metros cuadrados.

### *Descripción de la transacción (Reestructura societaria)*

- Adquisición del negocio Breda Capital / Hotel Bless Collection de la Ciudad de Madrid, España (la Adquisición)

El 14 de julio del 2021, RLH a través de Nilaya Properties, S.L. (Nilaya), una subsidiaria 60% de su propiedad, como comprador, y Pintor Holco, S. L. (Aina Hospitality) y otros socios, como vendedores, han firmado un contrato de compraventa respecto del 100% de las acciones representativas del capital social de Breda Capital sociedad propietaria del Hotel Bless Collection de Madrid. La Adquisición del negocio se completó el 14 de julio de 2021 mediante la compra de las Acciones Breda Capital.

La Adquisición es consistente con la estrategia de negocios y crecimiento que la Entidad ha implementado desde su creación.

Adicionalmente, con fecha 14 de julio de 2021, para hacer frente a la Adquisición, los propietarios de Nilaya (RLH en 60% y Consorcio Dimova España, S.L. en 40%) le otorgaron un préstamo a Nilaya que ascendió a aproximadamente €60,000, de los cuales Consorcio Dimova España, S.L. entregó un importe de €42,530, equivalentes a \$998,541 al 30 de junio de 2021 y a \$1,037,971 al 31 de diciembre de 2020. El préstamo tiene un período de carencia de devengo de intereses hasta el 31 de julio de 2022.

Nilaya deberá capitalizar (si se acuerda por los accionistas de Nilaya), el importe íntegro del préstamo pendiente de amortización, a más tardar el 31 de julio de 2022, dicha capitalización se deberá llevar a cabo por medio de un aumento de capital. Debido a que la aportación de Consorcio Dimova España, S.L., socio no controlador actual de Nilaya fue mayor a su cuota accionaria, lo anterior implicará la venta indirecta del 9% de Nilaya al momento de la capitalización, y como resultado, la participación de RLH en Nilaya se reducirá de 60% a 51% y la del socio no controlador actual de Nilaya se incrementará a 49%, después de dicha disminución de la participación RLH mantendrá el control de Nilaya. En la fecha de finalización del período de carencia, en caso de que RLH y Consorcio Dimova España, S.L. decidan no llevar a cabo la capitalización, la cantidad del préstamo comenzará a devengar un interés anual, EURIBOR a doce meses más 3 puntos porcentuales.

El precio pagado por la Adquisición de Breda Capital / Hotel Bless Collection ascendió a €49,578, pagados por Nilaya por medio de transferencia bancaria equivalentes a \$1,163,997 al 30 de junio de 2021 y a \$1,209,961 al 31 de diciembre de 2020. El precio fue pagado por Nilaya en la fecha de firma del contrato de compraventa con recursos propios, aportados por RLH y su actual socio en Nilaya.

De acuerdo con lo establecido en el contrato de compraventa, el precio está sujeto a ciertos ajustes. En concepto, dichos ajustes podrían derivar en la obligación de tener que pagar un precio adicional (Earn Out) que depende del comportamiento del EBITDA del Hotel Bless Collection por los años 2025 y 2026. De acuerdo con las proyecciones internas con las que se evaluó la Adquisición, se tendrían que dar alguna de las siguientes dos situaciones para que RLH pagará dicha obligación:

1. Que la tarifa promedio (ADR) del hotel aumentará 10% y 6% en los años 2025 y 2026 respectivamente cumpliendo o excediendo las proyecciones de ocupación.
2. Que la ocupación incrementara 8 p.p. en 2025 y 4 p.p. en 2026 a una tarifa promedio (ADR) igual o superior a las estimada en las proyecciones para cada año.

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

## Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

---

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, RLH considera que es poco probable que dicho Earn Out se tenga que pagar como parte del precio pactado, derivado del análisis y proyecciones internas del Hotel Bless Collection, por lo que no se registró ninguna contraprestación contingente a dichas fechas.

Desde su apertura en 2019, el operador del Hotel Bless Collection ha sido Palladium Hotel Group (“Paladium”). Palladium seguirá operando el Hotel Bless Collection post Adquisición. RLH firmó un contrato con Palladium tras la adquisición del Hotel Bless Collection por 20 años, el cual incluye los términos con la operadora. RLH considera que los términos y condiciones de dicho contrato son iguales a los establecidos antes de la Adquisición, derivado del análisis interno realizado por la Entidad.

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

La información financiera consolidada condensada proforma de la Entidad tiene como objetivo mostrar la Adquisición del Hotel Bless Collection (Breda Capital) y la adquisición de un préstamo por parte de Consorcio Dimova España, S. L., relacionado con la adquisición en los estados financieros consolidados condensados proforma al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, como si dichas operaciones se hubieran llevado a cabo al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 para efectos del estado consolidado de situación financiera y al 1 de enero de 2021 y de 2020 para efectos del estado consolidado de resultados integrales.

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

La información financiera consolidada condensada proforma se incluye únicamente para fines ilustrativos y no representa los resultados consolidados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la Adquisición del Hotel Bless Collection se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, ni se tiene la intención de que proyecte los resultados consolidados de operación o de situación financiera futuros de la Entidad.

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada de la Entidad al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, que se incluye en el presente informe, debe ser leída en conjunto con los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados al 30 de junio de 2021 y los estados financieros consolidados auditados de la Entidad al 31 de diciembre de 2020. Asimismo, es necesario leer también en conjunto los estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2021, así como los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2020 de Breda Capital, S. L.

Cifras base:

La información financiera consolidada condensada de la Entidad al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, y los estados consolidados condensados de resultados integrales del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, identificados en los estados financieros proforma en la columna de RLH, fueron obtenidos de los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados, preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) “Información Financiera Intermedia” y de los estados financieros consolidados anuales auditados preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), respectivamente.

f

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

## Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

---

La información financiera del Hotel Bless Collection al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, y los estados de resultados integrales del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, identificados en los estados financieros proforma en la columna de Breda Capital / Hotel Bless Collection, fueron obtenidos de los estados financieros intermedios no auditados y de los estados financieros anuales auditados, respectivamente, preparados conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados en España, los cuales han sido conciliados y ajustados con las NIIF y traducidos a la moneda de presentación de la Emisora.

Los estados financieros del Hotel Bless Collection del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron auditados por otros auditores independientes, quienes expresaron su opinión e informe sin salvedades el 16 de febrero de 2021.

Para efectos de preparar la información financiera del Hotel Bless Collection, de comparabilidad de rubros, conceptos y cifras y de presentar información homogénea con la presentada por la Entidad, tanto en los estados consolidados de situación financiera como en los estados consolidados de resultados integrales, se han llevado a cabo ciertas reclasificaciones y condensado ciertos rubros.

De conformidad con lo establecido en la NIIF 3 "Combinación de Negocios", se requiere reconocer las adquisiciones de negocios mediante el método de adquisición, mismo que en términos generales incluye los siguientes procedimientos y evaluaciones: i) determinar si una transacción o suceso califica como combinación de negocios; ii) identificar al adquirente (determinar la empresa que obtiene control de otro negocio); iii) determinar la fecha de adquisición; iv) medir y reconocer al valor razonable de la fecha de adquisición los activos identificables adquiridos, los pasivos asumidos y la participación no controladora en la adquirida, v) medir la contraprestación a su valor razonable, y vi) reconocer cualquier diferencia entre la contraprestación transferida y los activos identificables netos adquiridos, la que comúnmente se conoce como crédito mercantil.

La Administración de la Entidad ha llevado a cabo una estimación preliminar de los valores razonables objeto de la Adquisición, la cual ha utilizado para preparar los ajustes proforma en los estados consolidados de situación financiera y de resultados integrales proforma. La designación final de acuerdo con lo establecido en la NIIF 3 será determinada por la Entidad una vez que se completen las valuaciones y los cálculos necesarios para llevarla a cabo. La designación final podría diferir de manera material a la que fue utilizada para los ajustes proforma. La designación final podría incluir: i) cambios en el valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo; ii) cambios en la designación de activos intangibles, tales como marcas y contratos de operación, así como el valor razonable del crédito mercantil, y iii) otros cambios a los activos y pasivos adquiridos.

Ajustes proforma:

Los ajustes proforma al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 que se describen a continuación, representan las operaciones relacionadas con la Adquisición del Hotel Bless Collection.

De conformidad con las bases de preparación, la Entidad habría reconocido la transacción según lo establecido en la NIIF 3, al considerarse una combinación de negocios.

Los tipos de cambio utilizados para convertir las cifras en euros del Hotel Bless Collection a pesos mexicanos fueron los correspondientes a las fechas de los estados consolidados condensados de situación financiera proforma y los correspondientes a los promedios de los periodos de los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma.

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

## Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

Tipo de cambio	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Utilizado para activos y pasivos al cierre	\$ 23.478	\$ 24.405
Utilizado para resultados tipo de cambio promedio	24.400	24.480

### 1. Reclasificaciones

En la información financiera de la Entidad se han llevado a cabo ciertas reclasificaciones respecto de la presentación original utilizada en los estados financieros consolidados proforma, al 30 de junio de 2021 y auditados al 31 de diciembre de 2020, dichos ajustes se presentan en la columna "Ajustes Proforma". A continuación se describen dichas reclasificaciones:

- El activo, las cuentas por cobrar incluyen clientes, cuentas por cobrar, impuestos por cobrar así como el saldo de partes relacionadas por cobrar correspondientes al Hotel Bless Collection.
- El pasivo, las cuentas por pagar y gastos acumulados incluyen impuestos por pagar, otras cuentas por pagar, ingresos diferido por pagar, así como el saldo de partes relacionadas por pagar correspondientes al Hotel Bless Collection.

### 2. Asignación de la contraprestación

Los valores en libros de los activos y pasivos corresponden a los registros contables de Hotel Bless Collection al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020. El ajuste a valor razonable de los activos netos adquiridos corresponde a la asignación preliminar estimada. Estos valores razonables se presentan únicamente para fines ilustrativos y no representan los resultados de operación reales que se pudieran tener en caso de que la Operación se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, ni se tiene la intención de que proyecte los resultados de operación o situación financiera futuros.

Considerando lo anterior los valores de los activos netos sería como sigue:

Concepto	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Contraprestación transferida (a.)	\$(1,163,997)	\$(1,209,961)
Menos: Activos netos adquiridos*	<u>528,933</u>	<u>591,599</u>
Crédito mercantil pendiente de asignar	<u>(635,064)</u>	<u>(618,362)</u>
Ajuste a valor razonable de los activos adquiridos (edificio y construcciones) (b.)	812,749	838,165
Impuesto sobre la renta diferido (b.)	<u>(203,187)</u>	<u>(219,803)</u>
Total de activos netos adquiridos	<u>609,562</u>	<u>618,362</u>
Crédito mercantil preliminar (b.)	\$ <u>25,502</u>	\$ <u>-</u>

\* Los activos y pasivos individuales se han condensado para los propósitos de esta nota, incluyen el edificio y construcciones.

\*\* La asignación del crédito mercantil es preliminar y sujeta a revisión de conformidad con las bases contables.

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

## Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

---

- a. El pago de la contraprestación transferida proveniente del efectivo de la Entidad por \$1,163,997 al 30 de junio de 2021 y \$1,209,961 al 31 de diciembre de 2020. Con el pago de la contraprestación la Entidad a través de Nilaya estaría tomando el control del negocio de Breda Capital, S. L.
- b. Como resultado de la diferencia entre la contraprestación transferida preliminar y la estimación preliminar del valor razonable de los activos netos adquiridos al 30 de junio de 2021 se habría reconocido un crédito mercantil de \$25,502.

Los activos a ser adquiridos y los pasivos a ser asumidos (activos netos), incluyendo el respectivo impuesto diferido, son estimados al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, y son sujetos a cambios a partir de la fecha de cierre de la adquisición y durante un periodo que no exceda de un año. Cualquier cambio en el valor razonable de los activos netos podría afectar el valor del crédito mercantil determinado en esta información financiera consolidada condensada proforma.

A la fecha no se ha concluido la designación del valor razonable estimado, relativo al terreno y edificio en donde se ubica el Hotel Bless Collection; los ajustes que se muestran en el estado consolidado condensado de situación financiera proforma al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son proforma y pueden tener una variación con respecto a la asignación de precios definitiva. La Administración de la Entidad estima que el efecto no sería significativo por lo que no se incluye ajuste proforma relativo a la depreciación del edificio por el periodo de seis terminado el 30 de junio de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020. El ajuste a los impuestos diferidos corresponde al aplicar la tasa fiscal en España del 25% a los activos adquiridos.

- c. El ajuste representa el préstamo otorgado a Nilaya por un importe \$998,541 al 30 de junio de 2021 y a \$1,037,971 al 31 de diciembre de 2020, y el cual no devengará de intereses hasta el 31 de julio de 2022.
- d. Eliminación de los rubros del capital contable del Hotel Bless Collection.
- e. Reconocimiento del pasivo de los gastos estimados que se incurrirían en la transacción por la cantidad de \$32,529 al 30 de junio de 2021 y a \$34,066 al 31 de diciembre de 2020, los cuales serán pagados por RLH en su totalidad.



Sr. Francisco Borja Escalada J.  
Director General



L.C. Juan Sebastián Novoa  
Directo de Finanzas



Sr. Francisco Borja Escalada Jiménez  
Director General  
RLH 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, 20 de agosto de 2021.

Estimado señor Borja Escalada:

En relación a la información financiera consolidada condensada proforma (no auditada) de RLH Properties, S. A. B. de C. V. (la Emisora) correspondiente al 30 de junio de 2021 y por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, manifiesto mi consentimiento para que la Emisora incluya en el folleto informativo a que hace referencia el artículo 35 fracción I de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma que al efecto emití.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en la información financiera consolidada condensada proforma incluida en el folleto informativo de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de la mencionada información financiera consolidada condensada proforma o del informe que al efecto emití, coincide con la compilada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JPurón', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

C.P.C. José Ignacio Toussaint Purón  
Socio de Auditoría