

Informe Anual 2022



Contenido

CARTA DEL DIRECTOR GENERAL	3
PERFIL CORPORATIVO	7
Trayectoria	10
Mercado Accionario	12
Estructura Corporativa	16
MODELO DE NEGOCIOS	21
Estrategia Corporativa	24
Mercado de Turismo	28
Oferta Hotelera	34
Mercados Hoteleros	36
PORTAFOLIO	53
Portafolio en Operación	56
Renovaciones	106
Portafolio Residencial	112
SITUACIÓN FINANCIERA	121
DESTACADOS MERCADOTECNIA	127



Club de Playa Canalán, Mandarin, Riviera Nayarit

Carta del Director General



Estimados accionistas,

El 2022 fue un año muy relevante para **RLH Properties** en términos de estrategia de negocio. El Consejo de Administración y Comité Ejecutivo de nuestra empresa decidieron realizar una redefinición de la estrategia, y por tanto, de la visión de RLH Properties centrandos sus operaciones en México y Caribe, geografías donde tenemos un estupendo posicionamiento como líderes del sector de lujo y ultra lujo y gran ventaja competitiva.

Respecto a los resultados en nuestros activos hoteleros, estos tuvieron un desempeño sobresaliente al cierre del año con una ocupación promedio del 60% y un EBITDA 40% superior al registrado en 2019, antes de la pandemia. El hotel **Four Seasons Ciudad de México** ratificó su liderazgo en el segmento de mercado en el que compite con una ocupación promedio anual de 75%, la más alta del portafolio y de todas las propiedades Four Seasons en el continente americano (incluyendo resorts). Respecto a nuestros activos de playa, destaca el hotel **Rosewood Mayakoba**, que completó un extraordinario año registrando récords históricos con un EBITDA cercano al doble del registrado en 2019 (el más alto del portafolio) y posicionándose como líder en Revenue per Available Room (RevPAR) entre sus competidores. Por su parte, el hotel **Banyan Tree Mayakoba** logró la mejor ocupación frente a su comp set y, consecuentemente, la ocupación promedio más alta de nuestros activos de playa. En la Riviera Nayarit, el hotel **One&Only Mandarin** registró un exitoso segundo año de operación, alcanzando un importante posicionamiento en el destino y desempeñándose como un hotel estabilizado con una ocupación promedio de 64%.

Nuestro negocio residencial tuvo un año extraordinario, excediendo el presupuesto y todas las expectativas: En **One&Only Mandarin Private Homes** se vendió una residencia a un precio récord en la región de 17.5 millones de dólares, en **Rosewood Residences Mayakoba** se concretaron 11 ventas, con lo que se ha logrado un 94% del inventario total vendido y en cuanto a las residencias de **Fairmont Heritage Place Mayakoba**, las ventas presupuestadas se superaron en más del 50% en nuestro negocio fraccional.

Por lo que se refiere a nuestros proyectos, este año se concluyó con la expansión del hotel **Banyan Tree Mayakoba**. Este proyecto requirió una inversión de aproximadamente 50 millones de dólares y consistió en la construcción del club de playa "Sands" – inaugurado en 2020 –, 34 nuevas suites frente a la playa – entregadas durante 2021 – y siete villas sobre la laguna – finalizadas en marzo de 2022–. Así mismo, concluimos con la ambiciosa renovación del hotel **Fairmont Mayakoba** que incluyó la renovación de lobby, habitaciones y centros de consumo, así como la construcción de un nuevo y espectacular club de playa Maykana. Este año se inició también con la construcción del hotel **Rosewood Mandarin** que contempla una inversión de aproximadamente 150 millones de dólares y cuya apertura está prevista para el 1º de noviembre de 2024.

En cuanto a la presencia de nuestra empresa en España, en noviembre de 2022 se concluyó con la operación de desinversión en los activos en este país, capitalizando la inversión y los grandes esfuerzos realizados.

Por otro lado, gracias a las iniciativas implementadas exitosamente a lo largo de los últimos años como parte del plan **RLH Contigo** en los ámbitos de Identidad e Integración, Comunicación y Cambio, Compensación y Beneficios y Desarrollo y Capital Humano, en 2022 **Great Place to Work** otorgó a **RLH Properties** el reconocimiento como el segundo mejor lugar para trabajar en el sector

de Construcción, Infraestructura y Bienes Raíces. En este sentido, continuaremos comprometidos con el desarrollo y bienestar de nuestro equipo, además de enfocarnos en atraer y retener al mejor talento, consolidándonos como un empleador de excelencia.

En cuanto a nuestro gobierno corporativo, en línea con nuestro compromiso de continuar construyendo una cultura de excelencia, integridad y transparencia, este año logramos mantener nuestra nota de 92 puntos sobre 100 y 5 estrellas en el índice de **Integridad Corporativa de Las 500 empresas más importantes de México (IC500)**. Hoy por hoy, nuestra empresa es líder en integridad corporativa, implementando los mejores estándares a nivel nacional e internacional y tenemos la firme intención de continuar trabajando en ser un referente en materia de gobierno corporativo, integridad y transparencia.

Así mismo, es un orgullo para nuestra empresa haber obtenido por tercer año consecutivo el **Distintivo ESR** que otorgan el Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial (AliaRSE). Estamos convencidos de que una **estrategia de sostenibilidad** nos fortalece como empresa y contribuye a nuestra permanencia en el largo plazo, por lo que continuaremos enfocados en la creación de valor compartido a través de iniciativas ambientales, sociales y de gobernanza que contribuyan activamente a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas.

En **RLH Properties** tenemos muy claros los pasos a dar para mantener nuestro liderazgo en el sector. Los resultados obtenidos en este año refrendan el compromiso de la empresa con su visión, misión y valores, y son una clara muestra de la calidad excepcional de nuestros activos, la preferencia de nuestros clientes y, desde luego, confirman la capacidad y excelencia de nuestro equipo.

No me queda más que agradecer a nuestros accionistas, consejeros, equipo directivo, empleados, operadores hoteleros, socios comerciales y clientes por su respaldo, confianza y por creer en nuestra promesa de creación de valor.

Continuaremos trabajando arduamente con integridad y excelencia, enfocados en impulsar nuestra rentabilidad, brindar certeza de nuestra solidez y estrategia de negocio, generar empleos y, desde luego, ofrecer experiencias únicas e inolvidables a nuestros clientes para ser parte de aquellos recuerdos que se quedarán con ellos toda la vida.

Atentamente,



Borja Escalada Jiménez
Director General
Presidente del Comité Ejecutivo
Miembro del Consejo de Administración



Perfil Corporativo



RLH Properties, líder en adquisición, desarrollo y gestión de hoteles y resorts de lujo y ultra lujo y productos residenciales asociados.

RLH Properties es una empresa pública con base en la Ciudad de México, líder en adquisición, desarrollo y gestión de hoteles y resorts de lujo y ultra lujo y productos residenciales asociados. RLH dirige su estrategia de inversión en la adquisición y desarrollo de activos hoteleros de lujo y ultra lujo en ubicaciones estratégicas que son difíciles de replicar, con altas barreras de entrada y con una oferta limitada en relación con la demanda actual y potencial, en sociedad con operadoras hoteleras de prestigio internacional.

Al 31 de diciembre de 2022, RLH Properties es propietaria del hotel Four Seasons en la Ciudad de México, de cuatro hoteles en Mayakoba operados por Andaz, Banyan Tree, Fairmont y Rosewood, con componentes residenciales operados por Rosewood y Fairmont, y de dos hoteles en Mandarin: el hotel One&Only Mandarin que se encuentra en operación, y un hotel Rosewood Mandarin que se encuentra en fase de construcción, ambos cuentan con componentes residenciales de aproximadamente 117 residencias entre ambos. Además de también contener en su portafolio el campo de golf El Camaleón, primer campo de golf en México en formar parte del PGA tour fuera de los Estados Unidos y Canadá, y un campo de polo en Mandarin.

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos del 2022

Activos Estabilizados y Otros Activos

Indicador	2019	2020	2021	2022	% Var. 2022 vs. 2019	% Var. 2022 vs. 2021
ADR (USD)	433	483	538	651	50.5%	21.0%
ADR (MXN)	8,307	9,715	10,960	13,063	57.2%	19.2%
Ocupación (%)	68.0%	31.6%	53.7%	59.7%	(8.3 pp)	6.0 pp
RevPAR (USD)	294	153	289	389	32.0%	34.5%
RevPAR (MXN)	5,651	3,073	5,886	7,796	38.0%	32.4%
Ingresos Totales (USD '000)	176,414	94,835	216,861	290,720	64.8%	34.1%
Ingresos Totales (MXN '000)	3,389,542	1,915,836	4,415,223	5,832,627	72.1%	32.1%
EBITDA* (USD '000)	47,710	8,144	49,740	80,036	67.8%	60.9%
EBITDA* (MXN '000)	913,665	117,182	1,017,233	1,605,170	75.7%	57.8%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	41,833	6,573	45,690	70,933	69.6%	55.3%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	800,759	86,410	934,579	1,422,555	77.7%	52.2%
Margen EBITDA (%)	27.0%	6.1%	23.0%	27.5%	0.6 pp	4.5 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	23.6%	4.5%	21.2%	24.4%	0.8 pp	3.2 pp

Activos en Operación

Indicador	2019	2020	2021	2022	% Var. 2022 vs. 2019	% Var. 2022 vs. 2021
ADR (USD)	414	464	601	726	75.3%	20.7%
ADR (MXN)	7,954	9,321	12,250	14,573	83.2%	19.0%
Ocupación (%)	64.6%	30.8%	54.0%	60.0%	(4.6 pp)	6.0 pp
RevPAR (USD)	267	143	325	436	62.8%	34.1%
RevPAR (MXN)	5,136	2,874	6,615	8,743	70.2%	32.2%
Ingresos Totales (USD '000)	197,411	110,184	255,637	347,603	76.1%	36.0%
Ingresos Totales (MXN '000)	3,792,536	2,222,990	5,204,854	6,977,364	84.0%	34.1%
EBITDA* (USD '000)	50,006	8,298	62,161	93,905	87.8%	51.1%
EBITDA* (MXN '000)	957,157	111,083	1,270,164	1,884,962	96.9%	48.4%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	43,499	6,277	57,649	83,706	92.4%	45.2%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	832,161	71,364	1,178,062	1,680,346	101.9%	42.6%
Margen EBITDA (%)	25.2%	5.0%	24.4%	27.0%	1.8 pp	2.6 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	21.9%	3.2%	22.6%	24.1%	2.1 pp	1.4 pp

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

Trayectoria

RLH Properties ha tenido éxito gracias a su estrategia basada en: selección de oportunidades de inversión en ubicaciones privilegiadas, alianzas con operadores hoteleros reconocidos, aumento de rentabilidad mediante gestión integral y un portafolio diversificado de hoteles de lujo y ultra lujo.

FEBRERO
Constitución

MAYO
Adquisición 67%
Four Seasons CDMX

2013



2014

NOVIEMBRE
Contrato **One&Only Mandarin**

NOVIEMBRE
Oferta pública inicial

2015

JULIO
Segunda oferta pública

Inicio **desarrollo Mandarin**

Finaliza renovación
Four Seasons CDMX

NOVIEMBRE
Contrato **Rosewood Mandarin**

DICIEMBRE
Aumento de capital



2016

NOVIEMBRE
Incremento hasta 100%
Four Seasons CDMX

2017



ABRIL
Tercera oferta pública
Adquisición 51%
Mayakoba

MAYO
Incremento hasta 80%
Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba

SEPTIEMBRE
Aumento de capital



2018

2019

ENERO
Incremento hasta **100% Mayakoba** y adquisición componente residencial **Mayakoba**

ABRIL
Aumento de capital

Adquisición residencial **Mandarin**

DICIEMBRE
Internacionalización

Adquisición **Villa Magna Madrid**

MAYO
Aumento de capital

JULIO
Adquisición **Bless Hotel Madrid**

OCTUBRE
Apertura **Rosewood Villa Magna**

NOVIEMBRE
Reapertura **Bless Hotel Madrid**

DICIEMBRE
Remodelación **Rosewood Mayakoba**

2020

2021



NOVIEMBRE
Inicio de operación **One&Only Mandarin**



2022

NOVIEMBRE
Venta del **Rosewood Villa Magna**

Venta del **Bless Hotel Madrid**

Finalización expansión **Banyan Tree Mayakoba**

Remodelación **Fairmont Mayakoba**



2024+



Apertura **Rosewood Mandarin**

Mercado Accionario

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

Historia de la Acción

(Cifras en millones de pesos, excepto cuando se denote lo contrario)

Hitos	IPO	Follow On 1	Rights Issue 1	Follow On 2	Rights Issue 2	Rights Issue 3	Rights Issue 4	Capital Reduction
Hoteles	1	2	3	7	7	7	8	6
Habitaciones	240	348	475	1,350	1,351	1,497	1,498	1,251



Fuente: BMV
Cifra al 31 de diciembre de 2022.

Eventos Relevantes

El 14 de marzo, el 01 de junio, el 24 de junio y el 28 de diciembre del año reportado, **RLH Properties, S.A.B. de C.V.**, anunció al público inversionista que, en relación a los movimientos inusitados en el precio de las acciones identificadas con clave de cotización **RLHA**; no tiene conocimiento de las causas que pudieron dar origen a dicho movimiento y que, hasta donde es de su conocimiento, obedece a condiciones de mercado. Una vez llevado a cabo el procedimiento para allegarse de información, no es del conocimiento de la compañía que en las operaciones correspondientes hubieran tenido participación los miembros de su consejo de administración o directivos relevantes.

Esta aclaración se realiza a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores, con fundamento en lo establecido en el artículo 106 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 50, penúltimo párrafo, de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.

El 17 de mayo de 2022, **RLH Properties, S.A.B. de C.V.**, anunció al público inversionista que Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V., subsidiaria RLH Properties y propietaria del hotel One&Only Mandarin, celebró un contrato de crédito garantizado con BBVA México por un monto de hasta 75 millones de dólares para refinanciar bajo mejora de condiciones el pasivo bancario previamente contratado para su construcción y para usos corporativos generales.

El 27 de junio de 2022, se emitió un evento relevante sobre la compulsión de estatutos, donde constan los estatutos vigentes de **RLH Properties, S.A.B. de C.V.**, donde se presenta como se encuentran a la fecha de emisión los estatutos de la sociedad.

El 06 de julio de 2022, **RLH Properties, S.A.B. de C.V.**, informó al público inversionista que, con relación a los movimientos presentados en la variación del volumen de los valores de la Serie A de RLH identificados con clave de cotización RLH, la emisora informa que:

El origen de dicho movimiento no se relaciona a operaciones realizadas directamente por los miembros del Consejo de Administración de la compañía o sus directivos relevantes, ni operaciones del fondo de recompra de la compañía en relación con sus valores.

Sin embargo, se aclara que dicho movimiento corresponde a una compra de 153,583,645 acciones por el actual accionista CHPAF Holdings, S.A.P.I. de C.V., vehículo propiedad, entre otros, de los señores consejeros Andrés y Felipe Chico Hernández.

Las aclaraciones anteriores se realizan a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores, con fundamento en lo establecido en el artículo 106, último párrafo, de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 50, último párrafo, de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores.

El 16 de noviembre de 2022, **RLH Properties, S.A.B. de C.V.**, informó al público inversionista que, con esta misma fecha, RLH Properties consumó la venta de su participación en el hotel Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid, ambos ubicados en la Ciudad de Madrid, España.

RLH Properties vendió a Sancus Hoteles, S.L., una sociedad española participada por un grupo de inversionistas liderados por Borja Escalada, la totalidad de su participación (51%) en Nilaya Properties, S.L. (la "Operación"). Nilaya Properties, S.L., a través de sus subsidiarias, es propietaria del 100% del hotel Rosewood Villa Magna y del Bless Hotel Madrid.

La compraventa surtió efectos en la fecha de firma de la escritura en la que se hizo constar y no se sujetó a condición alguna. El precio de venta se pagó a la firma del contrato de compraventa.

La Operación obedece a la decisión de la Emisora de, después de dar a ambas propiedades el sello de calidad característico de todos sus activos, capitalizar su inversión en España para confirmar y centrar su posición como la empresa de referencia en el sector hotelero de lujo y ultra lujo en México y el Caribe.

Los recursos de la venta serán utilizados para usos corporativos generales de la Emisora, incluyendo la realización de una disminución de capital mediante reembolso a favor de sus accionistas. Para estos efectos, con esta misma fecha la Emisora convocó a una asamblea de accionistas a celebrarse el 2 de diciembre de 2022 en la que se propondrá llevar a cabo una reducción de capital por un monto de MXN \$2,600,090,166 de pesos, equivalente a MXN \$2.33 de pesos por acción.

La Operación constituye una “reestructuración societaria” de la Emisora que, por sus características, requirió (i) de aprobación previa de su Consejo de Administración y Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, y (ii) la difusión de una declaración de información por reestructuración societaria en la que se describe la Operación con mayor detalle y se presenta información financiera proforma, dándole efecto a la venta.

Asimismo, el Consejo de Administración y el Director General de RLH Properties, Borja Escalada, acordaron iniciar un periodo de transición para la selección de un nuevo Director General a fin de que él pueda centrarse en sus otros proyectos profesionales. Borja Escalada continuará como Director General de la Emisora hasta completar un plan de transición cuidadosamente planificado por el Consejo de Administración de RLH Properties, que incluye el apoyo de una firma de selección de ejecutivos especializada para identificar y contratar al nuevo director general.

Se espera que el plan de transición concluya en el segundo semestre del año 2023. Adicionalmente, el Sr. Escalada permanecerá como consejero de la Emisora hasta, al menos, 2025, con la finalidad de garantizar una transición ordenada y aprovechar su experiencia y conocimiento respecto de la Emisora, sus negocios y mercado adquiridos durante este tiempo.

El 14 de diciembre de 2022, **RLH Properties, S.A.B. de C.V.**, informó al público inversionista que se llevó a cabo el pago del reembolso de capital a los accionistas de la Sociedad aprobado en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas. Se realizó un pago de MXN \$2.33 en efectivo por cada acción en circulación, lo que implicó un desembolso total por parte de la compañía de MXN \$2,600,090,166.00 millones.

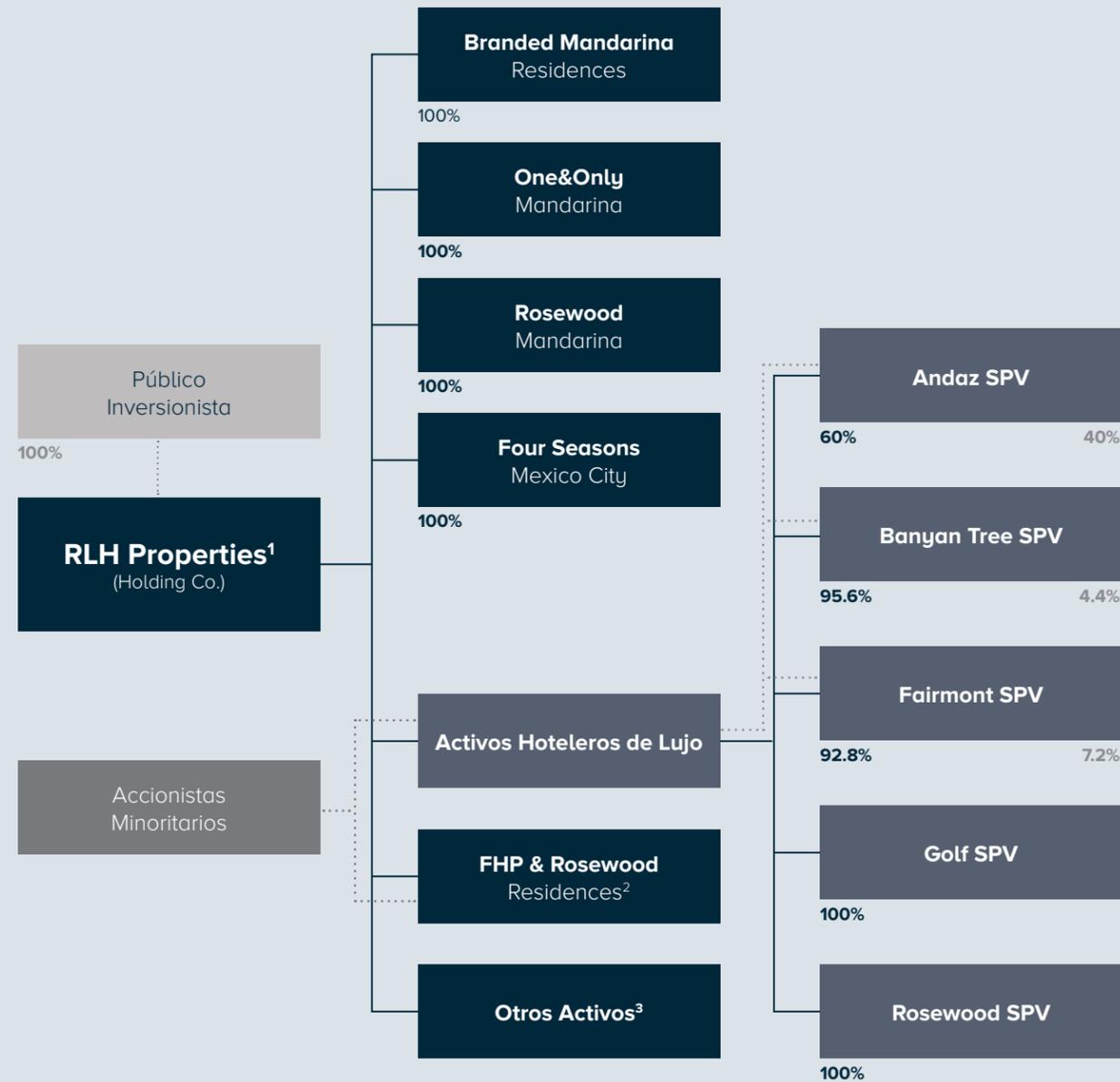
El 30 de diciembre de 2022, **RLH Properties, S.A.B. de C.V.**, anunció al público inversionista que a partir del 1 de enero de 2023 el señor Fernando Repesas Fernández, quien se desempeña como Director Jurídico de Negocios, ocupará el cargo de Director Jurídico de la Emisora. Por otra parte, Juan Sebastián Novoa López, Director Ejecutivo de Finanzas, asumirá las funciones de la Dirección de Relaciones con Inversionistas. Las designaciones realizadas por la Emisora, cumplen con los requisitos de evaluación y elegibilidad de la Sociedad.



Banyan Tree Mayakoba, Riviera Maya

Estructura Corporativa

A continuación, se muestra la estructura corporativa simplificada de la Empresa, sus principales accionistas y subsidiarias:



1. Del total de todos los accionistas de Family Offices aproximadamente el 47.5% está en mano de un solo Family Office.
 2. Residencias RWD y el 50% de FHP.
 3. Incluye: La marina Mayakoba, El Pueblito de Mayakoba, Lote 13 de Mayakoba (Huaribe), Lote 4' donde se da la expansión de Banyan Tree Mayakoba, 26.7% del Lote 5' de Mayakoba y MK Blue, Mandarin Experiences y Mayakoba Experiences.

Consejo de Administración

A la fecha del presente reporte, los miembros actuales de nuestro Consejo de Administración:

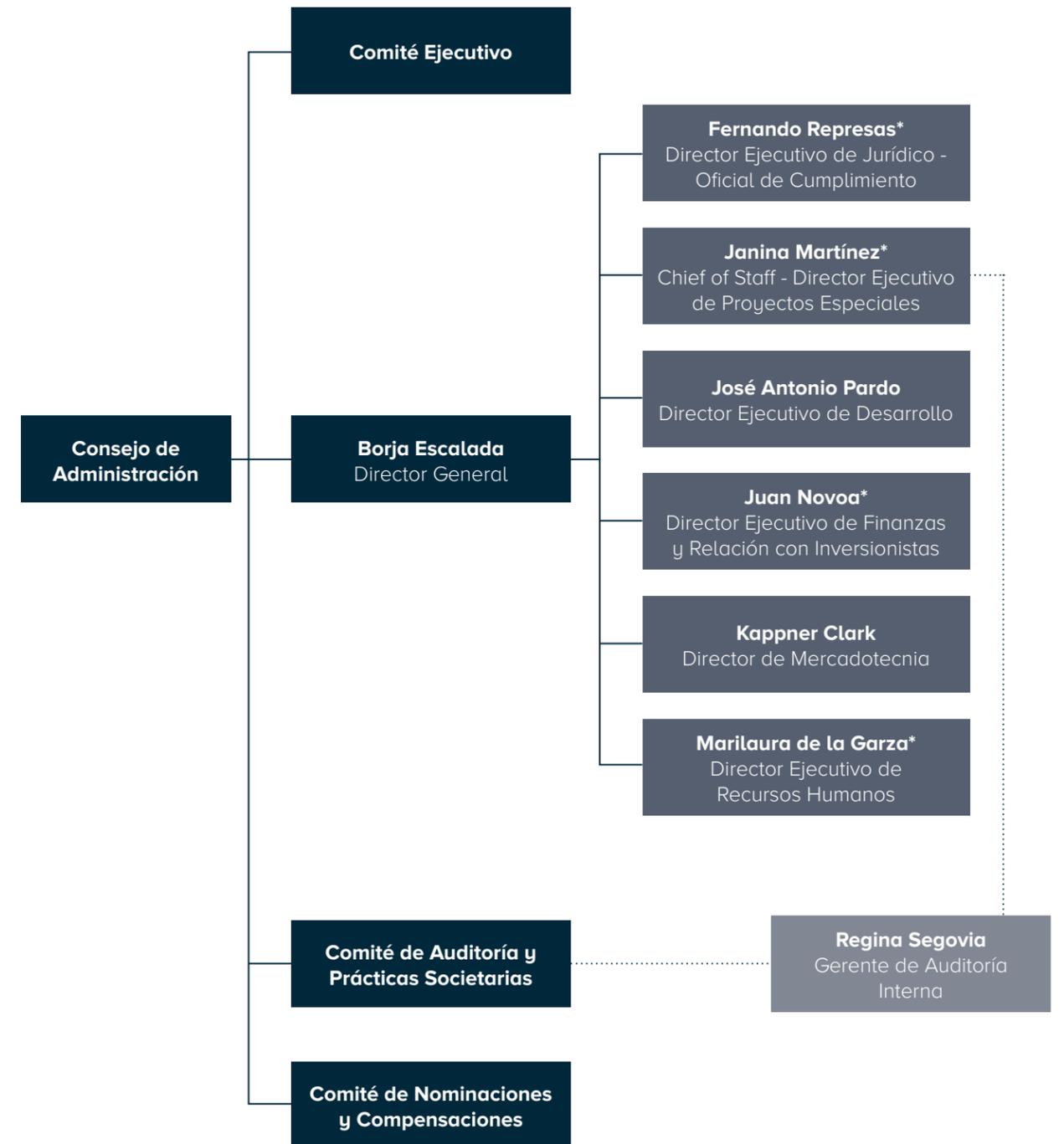
Nombre	Cargo	Sexo	Fecha de Primera Designación	Tipo de Asamblea que aprobó la primera designación	Período por el cual fue electo en su última ratificación como Consejero
Andrés Chico Hernández	Co-Presidente	Masculino	11 de diciembre de 2019	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Felipe Chico Hernández	Co-Presidente	Masculino	11 de diciembre de 2019	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Francisco Borja Escalada Jiménez	Consejero	Masculino	15 de noviembre de 2016	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Rafael Trejo Rivera	Consejero	Masculino	11 de diciembre de 2019	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Leonardo Franco Villa Reynolds	Consejero	Masculino	17 de marzo de 2021	Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Adolfo Castro Rivas*	Consejero	Masculino	2 de septiembre de 2022	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
David Gutiérrez Muguerza*	Consejero	Masculino	2 de septiembre de 2022	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Juan Fernández Sánchez Navarro*	Consejero	Masculino	2 de septiembre de 2022	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Juan Manuel Valle Pereña	Consejero suplente del señor Juan Fernández Sánchez Navarro	Masculino	2 de septiembre de 2022	Asamblea General	Por el término de un año
José Manuel Canal Hernando	Consejero independiente	Masculino	30 de abril de 2020	Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Gordon Frederick Viberg Macewan	Consejero independiente	Masculino	27 de junio de 2016	Asamblea General Extraordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Eduardo Cepeda	Consejero independiente	Masculino	2 de septiembre de 2022	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Francisco Garza Zambrano	Consejero independiente	Masculino	2 de septiembre de 2022	Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Maurice Berkman Baksht*	Secretario no miembro	Masculino	27 de junio de 2016	Asamblea General Extraordinaria de Accionistas	Por el término de un año

* No miembro de nuestro Consejo de Administración.



Oficinas RLH Properties, Mandarin, Riviera Nayarit

Equipo de Gestión



* Miembro del Comité de Ética.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (CAPS)

Contamos con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias que estará integrado por consejeros independientes y por un mínimo de 3 (tres) miembros, designados por el propio Consejo de Administración. Actualmente, este Comité está conformado por los señores José Manuel Canal Hernando, Gordon Frederick Viberg Macewan y Francisco Garza Zambrano, quienes fueron ratificados mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de marzo de 2023.

Comité Ejecutivo

Miembros	Cargo
Borja Escalada Jiménez	Presidente
Andrés Chico Hernández	Miembro
Felipe Chico Hernández	Miembro

Modelo de Negocios

Modelo de Negocios

El modelo de negocio de RLH se basa en una administración activa que implica la supervisión continua y detallada de la operación de los hoteles, buscando asegurar que los operadores hoteleros implementen estrategias adecuadas y maximizar la rentabilidad para los accionistas.

El modelo de negocios referente a adquisiciones contempla:

- Adquisición de activos hoteleros que no tengan utilización óptima de sus recursos y/o que tengan potencial de desarrollo de negocio adicional.
- Adquisición de activos hoteleros que tengan necesidad de ser renovados en el corto plazo y que esto permita incrementar el EBITDA del activo.
- Adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirse a hoteles.

En el modelo de negocios referente a desarrollo contempla:

- Desarrollo de hoteles en el segmento alto a través de la compra de terrenos con ubicaciones privilegiadas y difíciles de replicar.
- Que se encuentren en la última etapa de desarrollo, y 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.

En los distintos proyectos hoteleros que adquiera y/o desarrolle es posible que también se considere el desarrollo de distintos productos inmobiliarios con las marcas que operen los hoteles.



Estrategia Corporativa

Adquisición de hoteles existentes	Gestión activa del portafolio	Desarrollo de nuevos hoteles
<ul style="list-style-type: none"> Reposicionamiento de los hoteles adquiridos. Mejorar la eficiencia operativa de los hoteles. Identificar oportunidades de expansión. 	<ul style="list-style-type: none"> Gestión activa del portafolio con los operadores de hoteles. Aprobación de las necesidades de capital, presupuesto, ejecución y administración. Optimización del uso del espacio. Evaluación comparativa para identificar mejores prácticas de mercado. Monitoreo de la información principal y de la estrategia comercial. Implementación de nuevas líneas de negocio. Crecimiento potencial de las residencias con marca. 	<ul style="list-style-type: none"> Enfoque en el desarrollo de la última etapa (con todos los permisos otorgados). Periodo de desarrollo de 18 a 30 meses para comenzar operaciones.
 <p>Maximización de utilidad</p>	<p>RLH tiene el beneficio del incremento en la utilidad neta por su gestión activa del portafolio</p>	 <p>Reducción en el riesgo de ejecución e incremento de la rentabilidad de la inversión</p>

Estrategia de Negocio

Nuestras principales estrategias de negocio son las siguientes:

1 Búsqueda selectiva y enfocada de oportunidades de inversión.	4 Portafolio balanceado y diversificado.
2 Adquisiciones o valuaciones atractivas.	5 Desarrollo de nuevos hoteles.
3 Enfoque en gestión activa de portafolio.	

Nuestras Fortalezas

Nuestras fortalezas nos distinguen de los competidores y nos permitirán cumplir de manera exitosa con nuestra estrategia de crecimiento sostenible.



Activos únicos e irreplicables



Relaciones sólidas con los mejores operadores de hoteles de alto nivel



Modelo de negocio diferenciado y difícil de replicar basado en la gestión activa del portafolio



Jugador de nicho con gran potencial de crecimiento



Equipo de administración experimentado y gobierno corporativo de primera clase



Mayoría de ingresos en dólares

Criterios de Inversión

Generales

- Activos cuya mayoría de ingresos estén denominados en dólares americanos y gastos de operación en pesos.
- Activos localizados en ubicaciones privilegiadas (AAA) que sean difíciles de replicar en las principales ciudades y los principales destinos turísticos de México y el Caribe. RLH podrá realizar inversiones en otras zonas sujeto a que dichas inversiones no representen más del 30% de sus propiedades totales y se obtenga el consentimiento previo del Consejo de Administración.
- Hoteles operados o a ser operados por marcas hoteleras de prestigio internacional y exitosa trayectoria bajo régimen de administración o arrendamiento.
- Activos ubicados en destinos con alto crecimiento de demanda y competencia limitada, lo que implica altas tarifas promedio diarias y, también, altas barreras de entrada para competidores.
- Portafolio balanceado entre activos en desarrollo y en operación y entre activos en ciudad y playa.
- Inversiones a través de activos individuales o de portafolios de activos (ya sea mediante la adquisición de inmuebles directamente o de vehículos propietarios de los inmuebles).
- Las inversiones podrán ser minoritarias (siempre y cuando RLH pueda ejercer una influencia significativa), mayoritarias o una mezcla de ambas, pudiendo incluso otorgar garantías con los mismos proyectos que se adquieran.
- Las inversiones pueden ser híbridas en deuda mezzanine, junior o senior, en sociedades inmobiliarias hoteleras o bien con garantías inmobiliarias hoteleras.

Adquisición de hoteles en operación

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

Desarrollo de hoteles

- Proyectos en la última etapa de desarrollo, con todos los permisos ambientales y contratos de operación firmados con operadores de prestigio internacional bajo el régimen de administración o arrendamiento.
- Proyectos que estén, aproximadamente, de 18 a 30 meses de comenzar a operar.
 - **Fase 1:** Selección del terreno (nivel de riesgo alto).
 - **Fase 2:** Obtención de permisos y licencias (nivel de riesgo alto).
 - **Fase 3:** Plan de negocio y proyecto (nivel de riesgo medio). Esta fase generalmente contempla un periodo de 12 a 24 meses. RLH ya se involucra en esta fase.
 - **Fase 4:** Construcción y apertura (nivel de riesgo medio/bajo). En esta fase se realiza la construcción del desarrollo hotelero de acuerdo al diseño, lineamientos y planeación definida. La construcción se licita a empresas terceras con amplia experiencia en el sector con un seguimiento y monitoreo detallado por parte de RLH. Adicionalmente se incluye en esta fase toda acción encaminada a la apertura y comercialización del hotel. Esta fase generalmente contempla un periodo de entre 18 a 30 meses.

Productos Residenciales con marca hotelera Política de valuación

- Inversiones y/o desarrollo de productos residenciales sólo con marca de operadores hoteleros, operados por cadenas de renombre internacional. Beneficios del producto residencial:
 - Incremento de ingresos por el programa de rental pool.
 - Incrementa el inventario del hotel sin suponer un costo adicional.
 - Incrementa AyB.
- Inversiones en otros productos inmobiliarios tales como oficinas, comerciales, y residenciales únicamente en caso de tratarse de proyectos de usos mixtos que cuenten con un componente hotelero que represente parte significativa de la inversión.

- RLH solicitará una valuación de sus activos anualmente a un valuador independiente de prestigio internacional siguiendo las normas del “Royal Institution of Chartered Surveyors”.
- RLH preparará reportes de valor neto de los activos (“NAV”). El NAV se calculará restando la deuda neta al valor de los activos y el resultado se ajustará por la participación de la Emisora en dichos activos.

Política de uso de cantidades líquidas

- RLH invertirá los recursos líquidos que tenga en oportunidades específicas, en instrumentos bancarios de corto plazo incluyendo depósitos bancarios, y otros instrumentos financieros de bajo riesgo.

Políticas Internas

Política de Apalancamiento

- Apalancamiento (deuda total/activos) no mayor al 65% de (i) la inversión total en el desarrollo incluyendo el valor del terreno y los costos financieros y de asesores para el caso de los activos en desarrollo (“loan to cost”), y (ii) del valor de los activos para el caso de los hoteles en operación (“loan to value”).
- Apalancamiento consolidado de RLH no podrá superar el 65% de la suma de la inversión total en el desarrollo, incluyendo el valor del terreno, y del valor de los activos en operación de la compañía.
- Para el caso del hotel One&Only Mandarin y el hotel Rosewood Mandarin, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor de los terrenos, y se buscará obtener financiamiento en dólares.

Mercado de Turismo

El turismo es un sector clave en la economía de México

México es uno de los principales destinos turísticos en el mundo, representando un sector clave para la economía mexicana al contribuir una parte significativa del PIB y del empleo. En los últimos años ha presentado un crecimiento sostenible, favorecido particularmente por la estabilidad macroeconómica, el fuerte impulso por parte del gobierno, las inversiones en infraestructura, la oferta de destinos turísticos exclusivos, cultural y gastronómica, y su ubicación privilegiada cercana a Estados Unidos y Canadá, lo que posiciona a la industria dentro de las más fuertes del mundo.

Según datos del INEGI, el Sector Turístico tuvo una participación de 7.5% respecto al PIB nacional en el año 2021, que representa un incremento de 0.6 puntos porcentuales con respecto a la participación registrada en 2020 (6.9%), y para el 2022 se espera que alcance el 8.3%, según estimaciones gubernamentales. Este incremento en el 2021 es derivado principalmente de la reapertura de actividades económicas como los servicios de alojamiento para visitantes, representando un incremento de 14.2%, los servicios recreativos que representaron un crecimiento de 48%, y finalmente, la reintegración de restaurantes, bares y centros nocturnos, los cuales incrementaron 15% respecto al año anterior.

Participación del turismo en el PIB de México (2014 -2021)



Fuente: INEGI

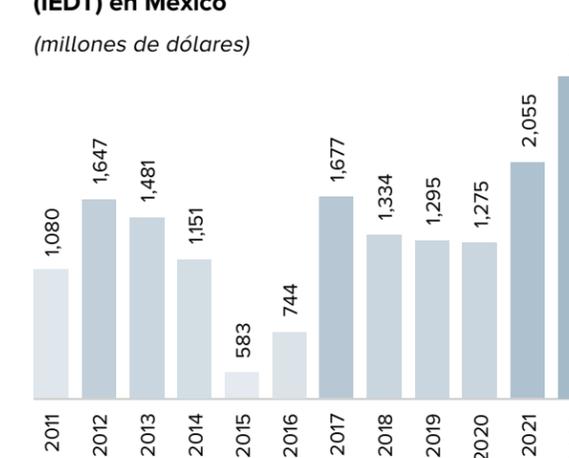
Dada la importancia del sector, las inversiones extranjeras de capital en turismo (que incluyen todo lo relacionado al sector, como hospedaje, transporte, restaurantes y actividades de ocio) han demostrado una evolución favorable con un TACC de 11.1% de 2011 a 2022. A su vez, en 2022 se registró la mayor inversión extranjera turística en la historia del país, con USD \$3,447 millones, representando un 9.8% de la inversión extranjera nacional.

México se ha consolidado como uno de los principales destinos turísticos a nivel mundial, ocupando el cuarto lugar después de República Dominicana, Turquía y Costa Rica en el ranking de los veinte destinos más visitados por turistas internacionales en 2022, según el reporte publicado por la empresa ForwardKeys. El país está rodeado por costas que cuentan con grandes destinos populares de playa, tales como Cancún y la Riviera Maya, Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit, Los Cabos, entre otros. A su vez, la Ciudad de México representa un atractivo para turistas extranjeros por la riqueza cultural y gastronómica que ofrece.

Según ForwardKeys, Cancún y Puerto Vallarta se encuentran dentro de las 10 ciudades a nivel mundial con mayor incremento de turistas internacionales respecto de 2019, ocupando el sexto y tercer puesto respectivamente.

Inversión extranjera directa turística (IEDT) en México

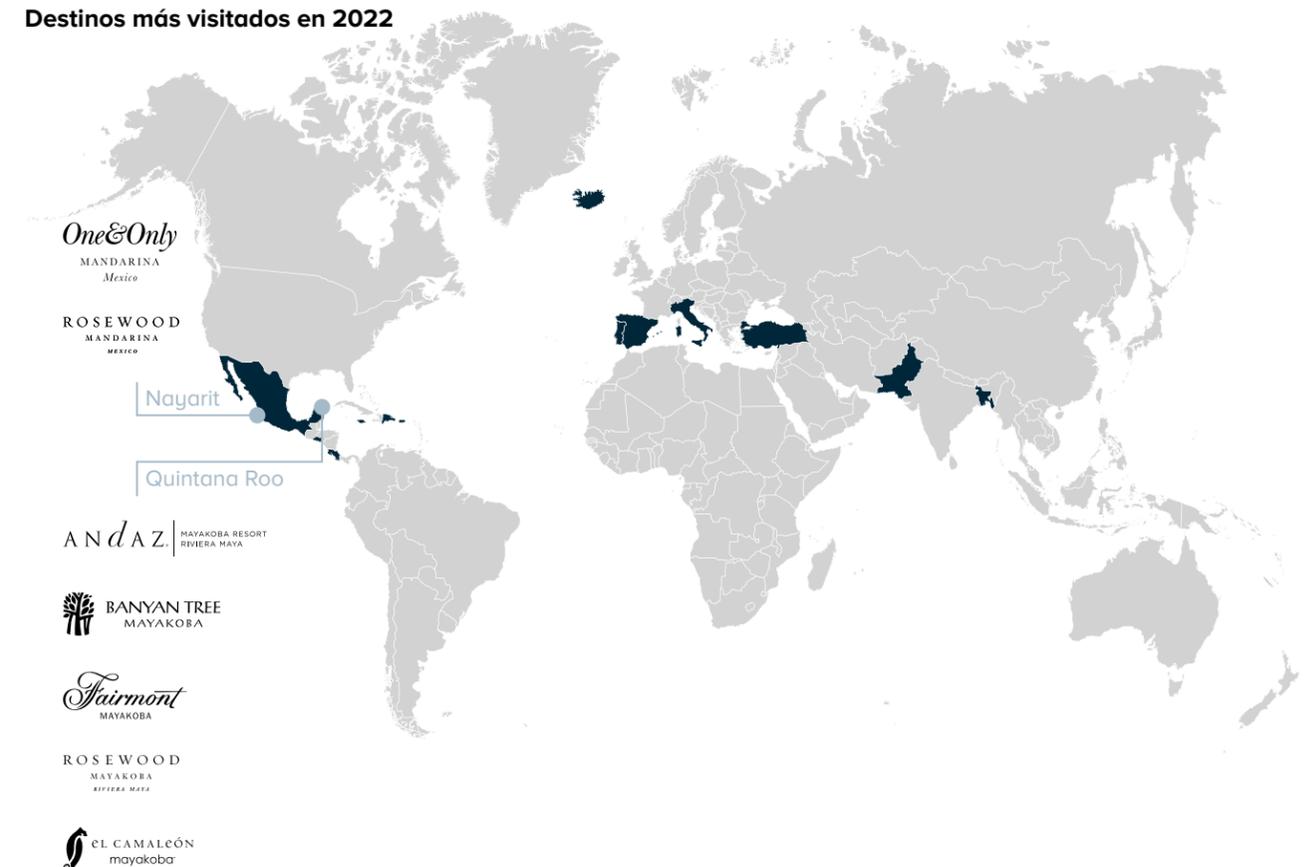
(millones de dólares)



TAAC 2011-2022: 11 %

Fuente: Dattaur

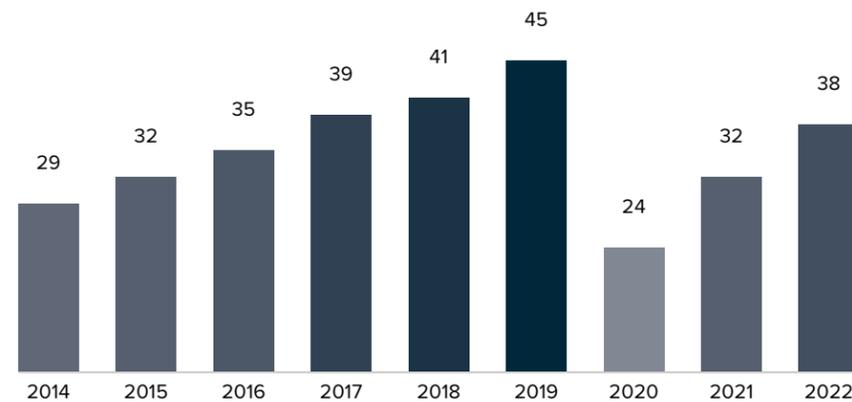
Destinos más visitados en 2022



Según el reporte de visitantes internacionales por principal nacionalidad presentado por la INEGI con los datos del año 2022, Estados Unidos lidera el listado de turistas en México con una participación del 63.1%, la cual, tuvo una ligera disminución de 9.6 puntos porcentuales respecto al año 2021. Canadá se encuentra en segundo lugar con una participación del 8.5% y Colombia tercero con 4.2%. Las ciudades que reciben al mayor número de visitantes extranjeros son Cancún ASUR (9.5 millones) en primer lugar, seguido por la Ciudad de México AICM (4.2 millones), Los Cabos GAP (2.2 millones), Puerto Vallarta GAP (1.7 millones) y Guadalajara GAP (1.2 millones).

En 2022, aproximadamente 38 millones de turistas internacionales visitaron México, representando un incremento de 20.3% respecto al año anterior, lo que generó un ingreso de aproximadamente USD \$7.1 millones de gasto anual, que se traduce en una recuperación de 37% con respecto al año anterior.

Número de turistas internacionales en México (2014 - 2022)
(millones de turistas)



Fuente: Dattaur

La oferta de propiedades de lujo y ultra lujo en México

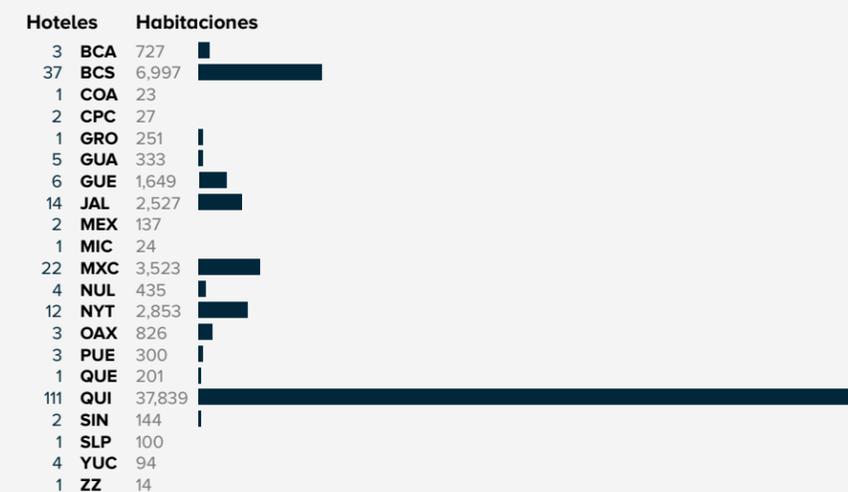
La pandemia de COVID-19 ha afectado significativamente el turismo en todo el mundo y México no ha sido la excepción. Según datos de la Secretaría de Turismo, en 2019, México recibió un total de 19 millones de turistas internacionales por vía aérea. Sin embargo, en 2020, debido a la pandemia, el número de llegadas de turistas internacionales disminuyó significativamente, llegando solo 7.9 millones.

A pesar de los desafíos que presentó la pandemia, el interés en viajar a México para experimentar lujo y sofisticación se mantuvo fuerte, particularmente en destinos de sol y playa como Cancún, Riviera Maya, y Riviera Nayarit. En 2021, el número de llegadas de turistas internacionales por vía aérea registró una extraordinaria recuperación, alcanzando los 14 millones, mientras que en 2022 se elevó a 20 millones, superando el máximo alcanzado en 2019. Asimismo, el segmento de lujo y ultra lujo mostró una fuerte resiliencia y capacidad de adaptación, demostrando una habilidad para aumentar las tarifas en rangos superiores al resto de la industria hotelera en México.

STR reporta que, al mes de marzo 2023, en México existen 59,077 habitaciones hoteleras en 237 hoteles dentro de la categoría de lujo. Como se puede apreciar en la siguiente gráfica el estado de Quintana Roo (QUI) representa el 64% de la oferta de lujo total en el país con 37,839 habitaciones, seguido por Baja California Sur (BCS) con una representación del 12% y 6,997 habitaciones, Ciudad de México (MXC) en tercer lugar con el 6% y 3,523 habitaciones, y Nayarit (NYT) en cuarto lugar con 5% y 2,853 habitaciones.

Oferta existente del sector de lujo en México por Estado

(total oferta de lujo - habitaciones)



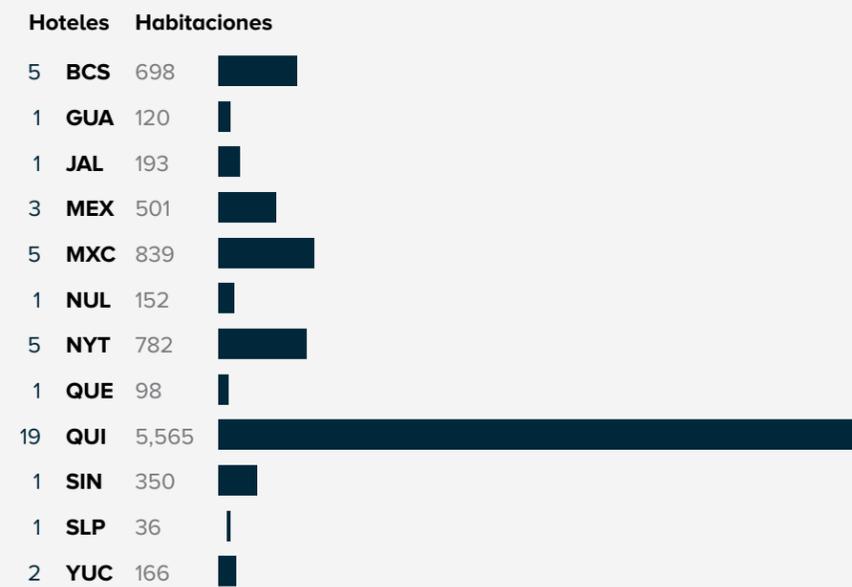
Fuente: STR, Mar 2023

STR reporta que, al mes de marzo 2023, en México existen 45 proyectos de lujo en fase de planeación, planeación final, y construcción, representando un total de 9,500 habitaciones en todo el país.

En la siguiente gráfica se puede apreciar que el estado de Quintana Roo (QUI) representa el 59% de la oferta de habitaciones de lujo en desarrollo, seguido por Ciudad de México (MXC) con el 9% y Nayarit (NYT) con el 8% de la oferta total de habitaciones de lujo en desarrollo.

Pipeline del sector de lujo en México por estado

(total oferta de lujo - habitaciones)



Fuente: STR, Mar 2023



Club de Playa Canalán, Mandarin, Riviera Nayarit

Mercados Hoteleros

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

Mercados hoteleros donde opera la Emisora

Ciudad de México

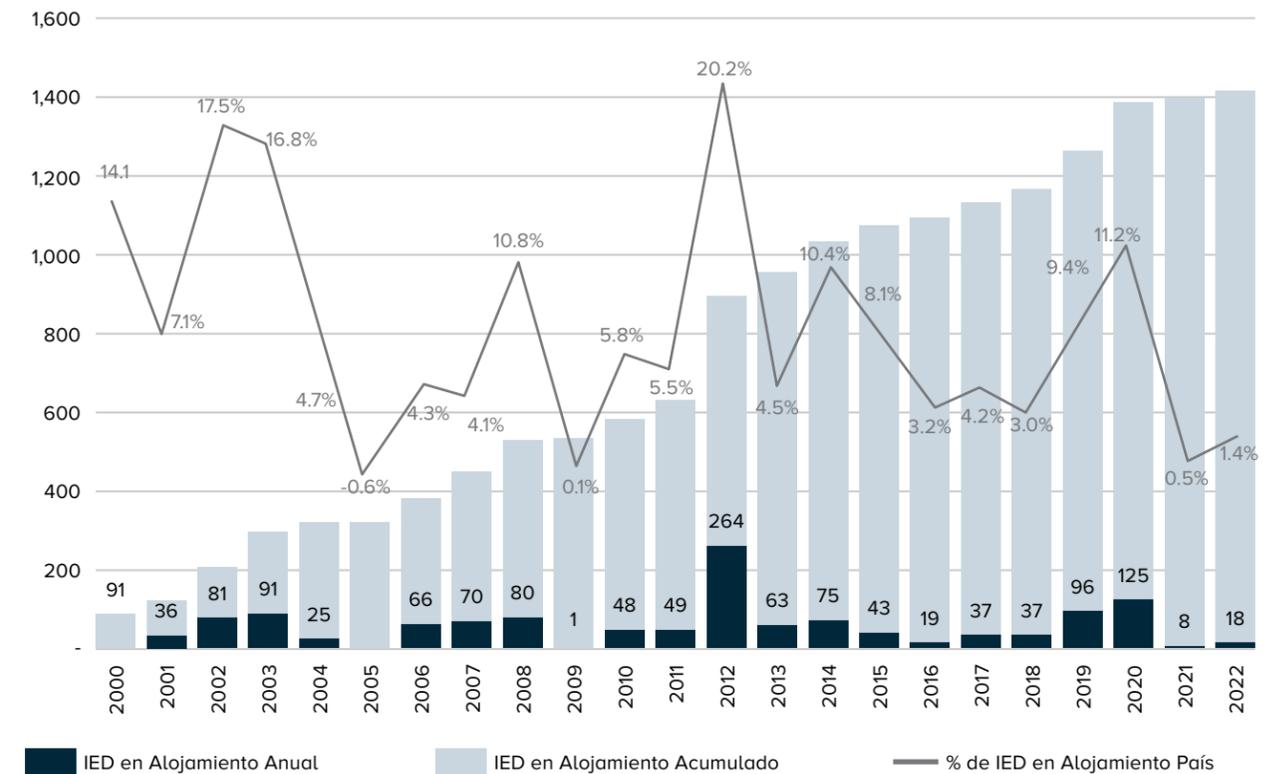
Localizada en el centro del país, la Ciudad de México es la ciudad más importante a nivel político, cultural, educacional y económico.

Adicionalmente, esta ciudad es uno de los centros financieros más importantes del continente americano. La Ciudad de México representa aproximadamente el 16% del PIB del país y tiene uno de los PIB per cápita más altos del país. La capital del país se encuentra dentro de las 10 ciudades más grandes del mundo en términos de población con más de 9 millones de habitantes. Cabe mencionar que, junto con el Estado de México, forma la Zona Metropolitana del Valle de México cuya población asciende a más de 20 millones de habitantes.

La Inversión Extranjera Directa (IED) en el subsector de servicios de alojamiento temporal de la Ciudad de México alcanzó los USD \$1,414 acumulados al cierre de 2022. En promedio, dicha inversión ha representado el 7.2% del total del país en este subsector. Destaca la inversión en 2012, 2019 y 2020 que en su conjunto representa el 34.3% (USD \$485) del total invertido desde el 2000. Los principales inversionistas en el destino en los últimos veinte años (considerando todos los sectores) en orden de importancia han sido los Estados Unidos, España y Canadá.

Inversión Extranjera Directa en la Ciudad de México Subsector de Servicios de Alojamiento Temporal

(millones de dólares)

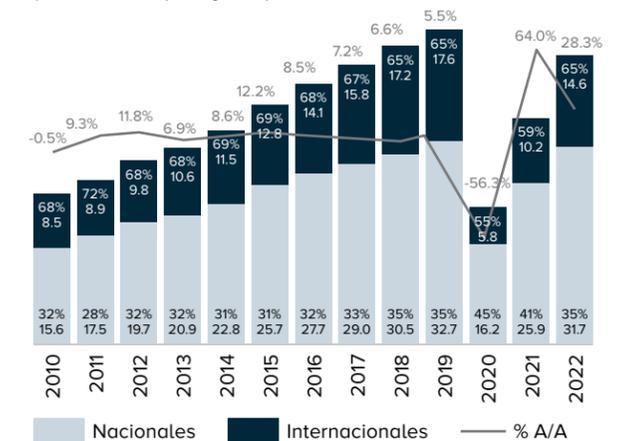


Nota: La IED en Alojamiento Acumulada se considera desde el año 2000.
Fuente: Secretaría de Economía de México.

El aeropuerto Internacional Benito Juárez de la Ciudad de México (AICM) es el más importante del país y es uno de los que mayor tráfico de pasajeros tienen en el continente americano. El tráfico de pasajeros mantuvo una tendencia positiva hasta el 2019, que fue un año récord con un total de 50.3 millones de tráfico de pasajeros, 5.5% más que año previo. Sin embargo, esta tendencia positiva se vio afectada en el 2020 de forma extraordinaria cuando debido a la pandemia por COVID-19 presentó un decremento del 56.5% frente al año anterior. Para el 2021 el tráfico de pasajeros repuntó un 64.6% en comparación con el 2020, aunque todavía se encuentra un 28.3% por debajo de lo registrado en 2019. En 2022, el tráfico de pasajeros alcanzó los 46.3 millones con un 28.3% de incremento respecto al 2021 y al 92% del nivel registrado en 2019.

Tráfico de pasajeros en el Aeropuerto de la Ciudad de México

(millones de pasajeros)



Fuente: Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México.

El conjunto competitivo de hoteles del segmento de lujo en la Ciudad de México está compuesto por los hoteles en las zonas de Paseo de la Reforma y Polanco, los cuales suman un total de 1,926 habitaciones y no incluyen hoteles del mismo segmento ubicados en Santa Fe ya que no compiten directamente. Los competidores directos del hotel Four Seasons Ciudad de México (240 habitaciones) son el hotel St. Regis (189 habitaciones) y el hotel Ritz-Carlton (153 habitaciones), este último reciente apertura siendo el 2022 su primer año completo de operación.

Oferta de hoteles de lujo y ultra lujo en la Ciudad de México



- 1 Four Seasons Hotel Mexico City
- 2 The Ritz-Carlton Mexico City
- 3 St. Regis Mexico City
- 4 JW Marriot Mexico City
- 5 Hyatt Regency Mexico City
- 6 Sofitel Mexico City Reforma

A continuación, se detallan las principales características del conjunto competitivo de hoteles de lujo en la Ciudad de México. Cabe mencionar que hasta 2021 el conjunto competitivo estaba integrado por los hoteles Hyatt Regency Mexico City, InterContinental Presidente Mexico City, JW Marriott Hotel Mexico City, W Hotel Mexico City y St. Regis Mexico City, pero considerando la nueva oferta en el destino, a partir de 2022 el conjunto competitivo se modificó sustituyendo los hoteles InterContinental Presidente Mexico City y W Hotel Mexico City, por los hoteles Ritz-Carlton Mexico City y Sofitel Mexico City.

Considerando lo anterior, el conjunto competitivo ha demostrado un ritmo de crecimiento casi constante en RevPAR desde el 2013 hasta el 2019, excepto en 2017 donde hubo una ligera disminución atribuida principalmente a la disminución en tarifa promedio. Esta dinámica positiva indica que el conjunto competitivo goza de fundamentos de demanda sólidos. La disminución de tarifa y ocupación en 2020 y 2021 ha sido derivada de la pandemia de COVID-19.

En los últimos cinco años, la ocupación del conjunto competitivo ha mejorado de manera constante, del 65% en 2015 a un récord del 73% en 2019. Esa tendencia positiva se debe en parte al incremento en el turismo de ocio relacionado con la mejora en la atractividad de la Ciudad de México no solo como un destino de negocios sino también de turismo de ocio por su oferta gastronómica, sus eventos culturales y exposiciones, etc.

Además, la demanda de alojamiento por negocios y grupos corporativos se ha fortalecido, ya que el submercado de Santa Fe ha perdido fuerza, redireccionando, en consecuencia, a los huéspedes a la zona de Reforma y Polanco. La demanda hotelera de negocios y grupos corporativos es muy fuerte en Reforma y Polanco durante los días de la semana, a menudo observando una ocupación entre 70% y 90% entre martes y jueves, lo que permite que el conjunto competitivo mantenga niveles estables de ocupación.

En cuanto a tarifa, entre 2013 y 2015, la tarifa observó un crecimiento anual fuerte, entre 6% y 8% cada año. Esto se puede atribuir a la continua fuerte demanda

entre semana de viajeros de negocios y de grupos corporativos, así como a la ganancia en notoriedad de la Ciudad de México como un centro clave para negocios y política no solo a nivel nacional, sino también fuera de México. Sin embargo, en 2016, esta tendencia se detuvo temporalmente, principalmente debido a la incertidumbre en torno a las elecciones presidenciales estadounidenses y a las perspectivas de relaciones exteriores con México, así como a la depreciación del peso mexicano (más del 15% de depreciación en valor); esta tendencia a la baja continuó durante 2017. En 2018 y 2019, la tarifa volvió a crecer de nuevo, pero a un ritmo de crecimiento inferior a lo del pasado, compensado por el incremento en ocupación.

En 2020, la pandemia del COVID-19 tuvo un impacto muy negativo sobre el conjunto competitivo, y al igual que todo el sector hotelero, la ocupación cayó drásticamente. El set competitivo está compuesto por grandes propiedades que necesitan demanda de grupos y corporativa, sobre todo demanda internacional. Con la ausencia de esta demanda, el conjunto competitivo terminó 2020 con una ocupación de 25.2%. Al cierre del 2021, alcanzó una ocupación del 29.1% ligeramente superior a la del año pasado, pero con una tarifa idéntica a la del 2020, generando un aumento del 15% en RevPAR en comparación con el 2020.

En 2022, el destino experimentó una reactivación turística importante en un contexto que incluye a dos nuevos competidores para el hotel Four Seasons Mexico City. En términos de la nueva oferta, el hotel Sofitel Mexico City compite con el Four Seasons sólo al 25%, según datos de JLL. Por su parte, el hotel Ritz-Carlton Mexico City si compite directamente en el segmento en el que se encuentran el Four Seasons y St. Regis Mexico City. Así, el conjunto competitivo registró una ocupación del 56.8% en el 2022, lo que representa un nivel aun por debajo de lo registrado en 2019 para la mayoría de los hoteles que integraban el conjunto competitivo en este año. Sin embargo, la tarifa promedio tuvo un crecimiento respecto al año previo y cerró en USD \$275.35 dando como resultado un RevPAR de USD \$156.41. Es decir, si bien el conjunto competitivo no pudo captar el mismo nivel de volumen registrado previo a la pandemia, en incremento en tarifa impulso los resultados durante el 2022.

En los próximos años se espera la entrada de dos nuevos competidores en el segmento de lujo de la Ciudad de México y que se consideran competidores directos. Estos nuevos hoteles incrementarán la oferta hotelera del segmento con 355 habitaciones adicionales. Creemos que la entrada de estos nuevos competidores dará impulso a las tarifas del segmento de lujo en el destino y la creciente demanda del segmento mitigará el posible impacto en el volumen de los actuales competidores en el destino.

Principales Competidores en Ciudad de México		Año de apertura / Habitaciones						
Hotel	Marca	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sofitel Mexico City Reforma		275						
The Ritz-Carlton Mexico City	 THE RITZ-CARLTON		153					
Park Hyatt Mexico City							155	
Rosewood Mexico City							135	
Waldorf Astoria Mexico City	 WALDORF ASTORIA HOTELS & RESORTS							220
Total de habitaciones por año		275	-	153	-	-	290	220
Total de habitaciones acumulado		275	275	428	428	428	718	938

Fuente: JLL

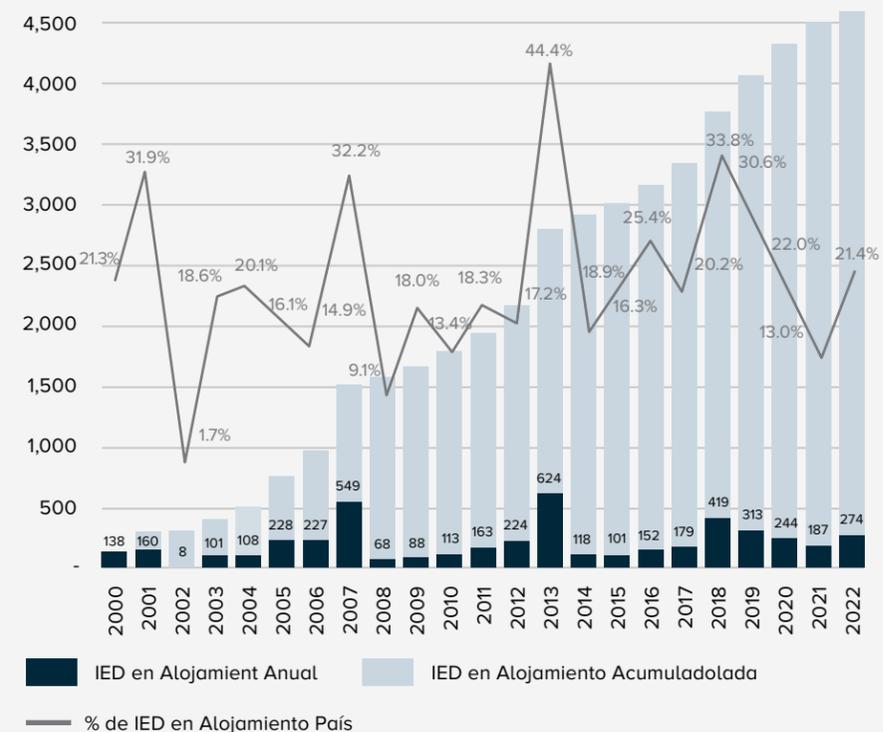
Cancún y la Riviera Maya

Cancún y la Riviera Maya están localizados en el estado de Quintana Roo, al sureste de México y son el principal destino turístico de México para extranjeros ya que ofrece excelente accesibilidad desde destinos en Estados Unidos, Centro América y el Caribe.

La Inversión Extranjera Directa (IED) en el subsector de servicios de alojamiento temporal del estado de Quintana Roo alcanzó los 4,784 millones de dólares acumulados del 2000 al 2022. En promedio, dicha inversión ha representado el 21% del total del país en este subsector. Destaca la inversión en 2013 y 2018 que en conjunto representa el 36.8% (USD \$1,043 millones) del total en los últimos diez años. Por su parte, cabe mencionar que el destino ha experimentado una fuerte inversión en los últimos años y en contexto, la inversión hecha en los últimos cinco años (2018 – 2022) representa el 32.0% (USD \$1,436 millones) del total de la inversión registrada desde el 2000. Los principales inversionistas en el destino en los últimos veinte años (considerando todos los sectores) en orden de importancia han sido los Estados Unidos, España y Países Bajos.

Inversión Extranjera Directa en el Estado de Quintana Roo Subsector de Servicios de Alojamiento Temporal

(millones de dólares)



Nota: La IED en Alojamiento Acumulada se considera desde el año 2000.
Fuente: Secretaría de Economía de México.

El aeropuerto internacional de Cancún ha registrado un récord de llegadas al cierre del 2022 alcanzando más de 30 millones de pasajeros totales, superando al aeropuerto de la Ciudad de México con lo cual se posiciona sólidamente como el aeropuerto más transitado del país, y registrando un TACC de 7.7% de 2012 a 2022.

Desde el 2010 hasta el 2019 cada año se ha registrado un récord en la llegada de turistas al destino. En 2019, se alcanzó un total de 25 millones de pasajeros. Pero en 2020 el impacto de la pandemia por COVID-19 fue muy significativo, registrando el decremento de tráfico de pasajeros en un -52% por debajo del 2019.

No obstante, el aeropuerto se recuperó rápidamente durante 2021 y 2022. Quintana Roo se benefició notablemente del resurgimiento del turismo debido a la ausencia de restricciones de viaje impuestas a viajeros internacionales en México.

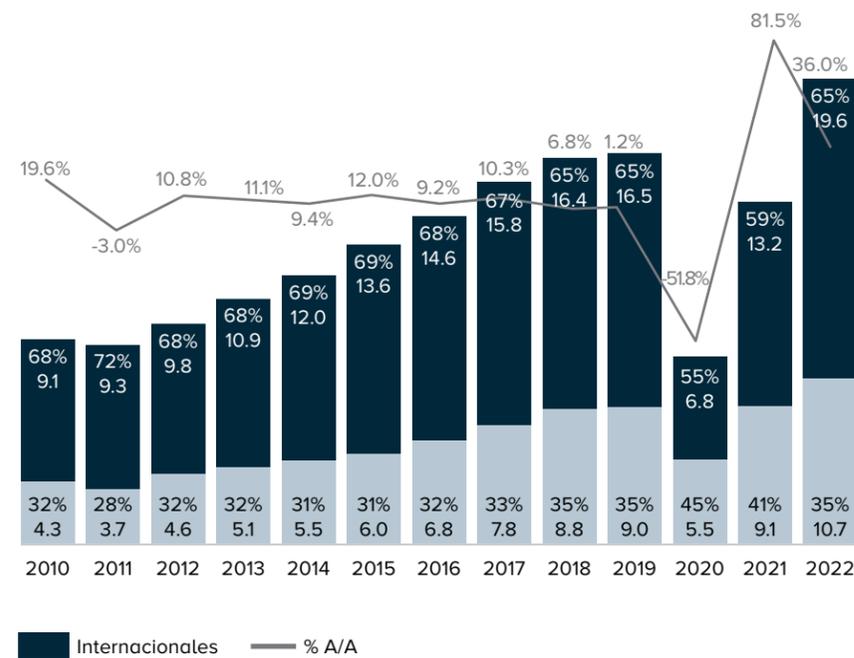
Al cierre del 2021, el aeropuerto registró un repunte del 82.9% en comparación con el año previo alcanzando 22.3 millones de pasajeros, solo un 12% por debajo de lo alcanzado en 2019; y para el cierre del 2022, el aeropuerto logró un récord de 30.3 millones de pasajeros representando un incremento del 19% respecto al 2019.

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

De las grandes ventajas que tiene esta región es que es un destino único que ofrece playas, arrecifes de coral, parques ecológicos y sitios arqueológicos mayas y ofrecen la oportunidad de realizar varias actividades como buceo, snorkel, golf y parques acuáticos naturales.

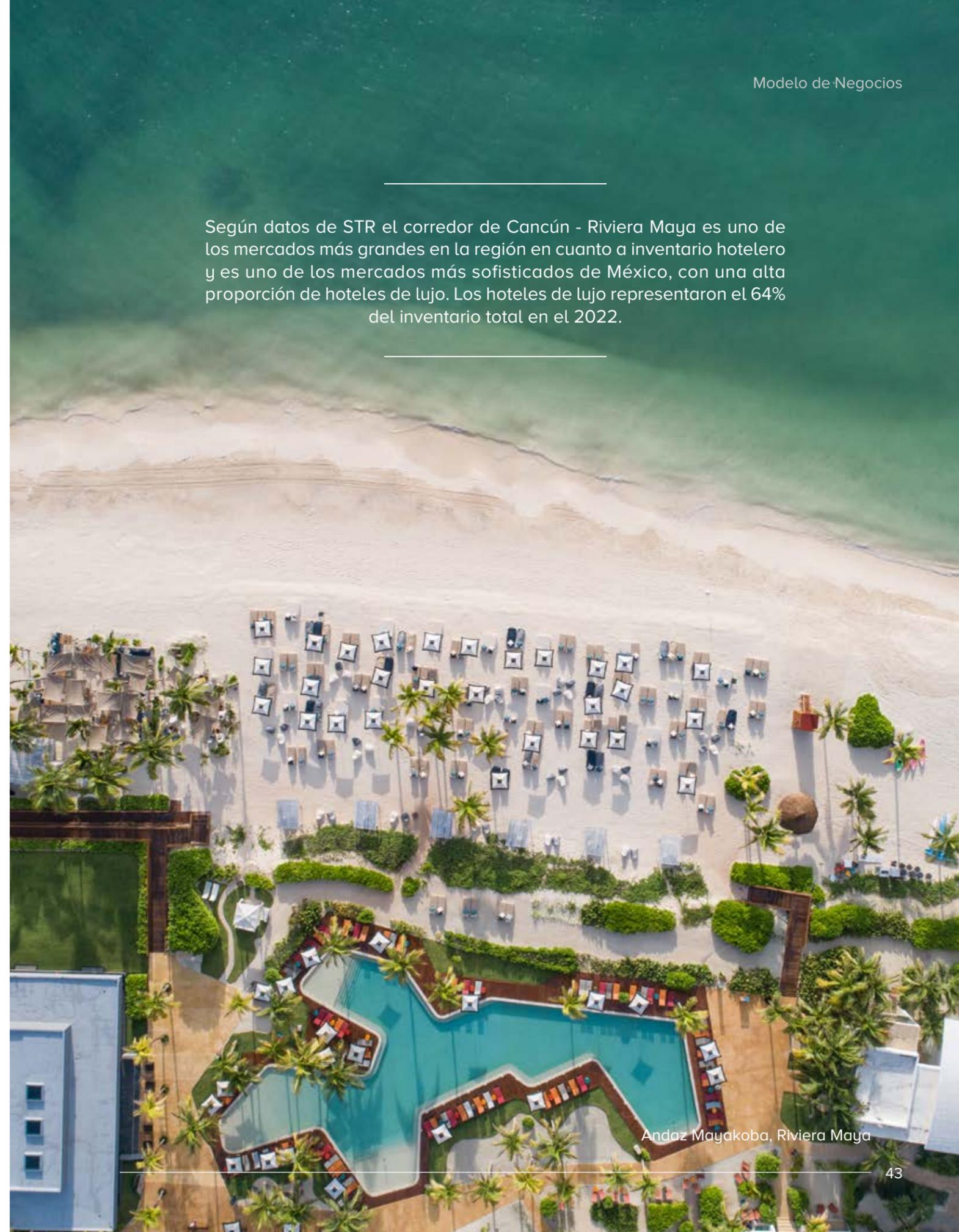
Tráfico de pasajeros en el Aeropuerto de Cancún

(millones de pasajeros)



Fuente: Aeropuertos del Sureste.

Según datos de STR el corredor de Cancún - Riviera Maya es uno de los mercados más grandes en la región en cuanto a inventario hotelero y es uno de los mercados más sofisticados de México, con una alta proporción de hoteles de lujo. Los hoteles de lujo representaron el 64% del inventario total en el 2022.



Andaz Mayakoba, Riviera Maya

El siguiente mapa ilustra las ubicaciones de los hoteles que conforman la competencia existente en el sector de lujo y ultra lujo en Cancún y la Riviera Maya:



- 1 Activos de Mayakoba
- 2 Viceroy Riviera Maya
- 3 Etéreo, Auberge Resorts Collection
- 4 Maroma, A Belmond Hotel, Riviera Maya
- 5 Kempinski Cancún
- 6 Cancun International Airport
- 7 Waldorf Astoria Cancún
- 8 The St. Regis Kanai Resort

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

Durante el 2020, la pandemia del COVID-19 tuvo un impacto muy negativo en el desempeño de los hoteles de Mayakoba, al igual que todo el sector hotelero, resultando en una caída del RevPAR del -41% frente al año anterior. Sin embargo, para el 2021 y 2022, se lograron mejoras substanciales tanto en ocupación como en tarifa permitiendo incrementar el RevPar un 19.8% y un 52.2% respectivamente en comparación con el 2019.

En cuanto a nuevos proyectos destacan hoteles notables como el St. Regis Kanai (2023), Etéreo Auberge Collection (2022), The Riviera Maya EDITION (2023), y Waldorf Astoria Cancún (2022). A continuación, se indica una breve descripción de algunas próximas aperturas:

Principales Competidores en Riviera Maya		Año de apertura / Habitaciones						
Hotel	Marca	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etéreo Hotel	Etéreo				75			
St. Regis Kanai Riviera Maya Resort	ST REGIS					124		
Waldorf Astoria Cancún	WALDORF ASTORIA HOTELS & RESORTS				173			
The Riviera Maya EDITION	EDITION					180		
Total de habitaciones por año		-	-	-	248	304	-	-
Total de habitaciones acumulado		-	-	-	248	552	522	522

Fuente: STR

Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit

Puerto Vallarta se encuentra en tercer lugar en el listado de las ciudades turísticas más importantes de México en llegadas de turistas. La Riviera Nayarit es una zona turística, localizada al norte de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. El corredor turístico de la Riviera Nayarit mide 305 kilómetros sobre la costa del océano Pacífico, tiene múltiples ciudades costeras y pueblos coloniales dotados de montañas, santuarios naturales y playas. Dicho corredor turístico es reconocido por sus áreas para deportes como el surf, sus zonas de lujo turístico y residencial como Punta Mita, y sus lugares de alto turismo como Nuevo Vallarta, así como ciudades coloniales como San Blas y el Pueblo Mágico de Sayulita.

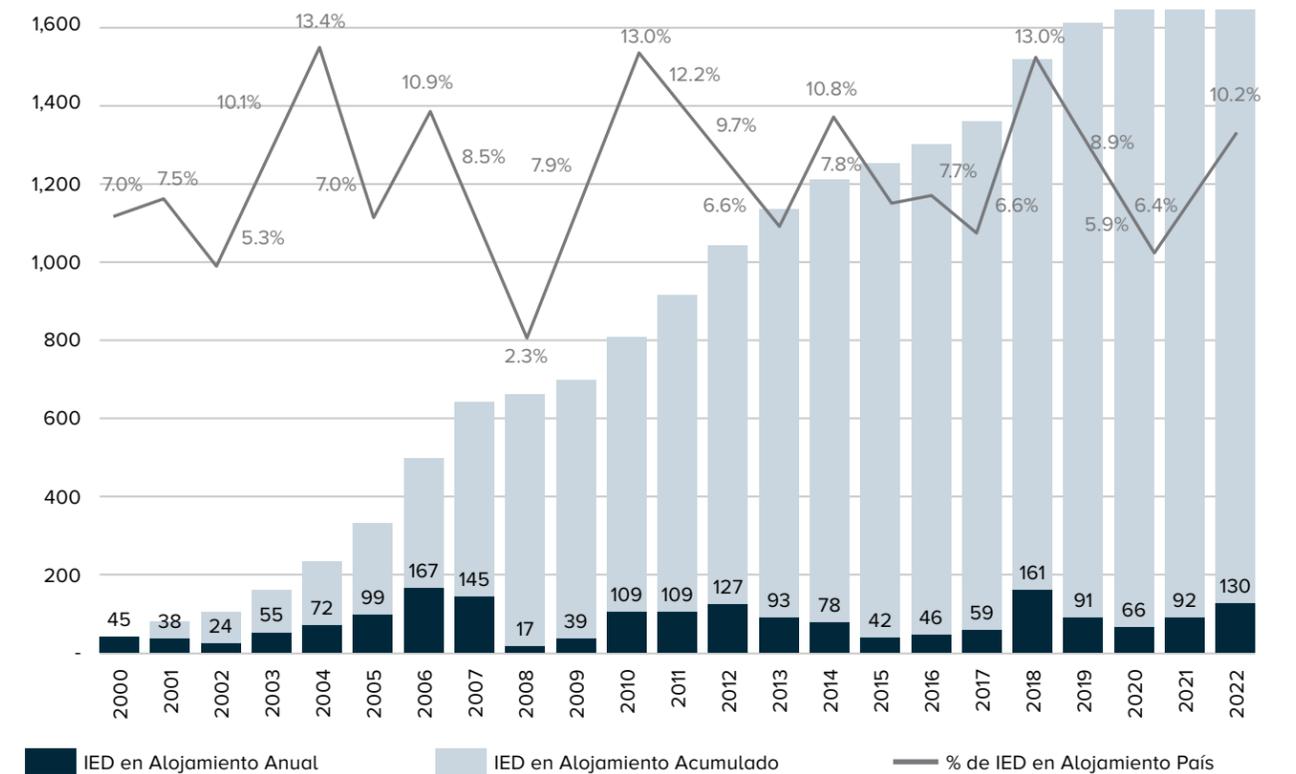
La Riviera Nayarit tiene el potencial de convertirse en un destino turístico principal en México. Desde que Cascade Investment LLC, de Bill Gates, compró el Four Seasons Punta Mita en diciembre del 2013, ocurrió un “efecto dominó” atrayendo a inversionistas que han invertido en bienes raíces en la región. La popularidad de Puerto Vallarta junto con las mejoras en el aeropuerto ha contribuido al aumento en llegadas de pasajeros.

La Inversión Extranjera Directa (IED) en el subsector de servicios de alojamiento temporal del estado de Nayarit alcanzó los USD \$1,902 millones acumulados al 2022, un 40% de lo registrado en Quintana Roo durante el mismo periodo. En promedio, dicha inversión ha representado el 8.6% del total del país en este subsector. Destaca la inversión en 2018 y 2022 que representa en conjunto el 30.0% (USD \$290 millones) del total en los últimos diez años. Los principales inversionistas en el destino en los últimos veinte años (considerando todos los sectores) en orden de importancia han sido los Estados Unidos, Canadá y España.

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

Inversión Extranjera Directa en el Estado de Nayarit Subsector de Servicios de Alojamiento Temporal

(millones de dólares)

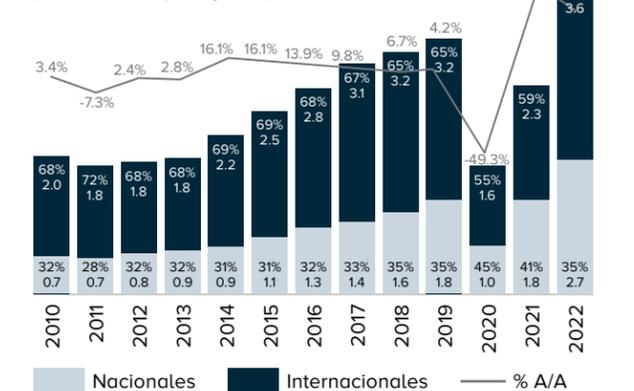


Nota: La IED en Alojamiento Acumulada se considera desde el año 2000.
Fuente: Secretaría de Economía de México.

El tráfico de pasajeros en el aeropuerto de Puerto Vallarta alcanzó los 5.0 millones en 2019, duplicando el tráfico respecto a 2010. Destacan los años 2014 y 2015 con crecimientos del 16.1% respecto al año previo. La reactivación turística en el destino tras la crisis del 2020 ha mostrado un fuerte repunte del 62.5% al cierre del 2021, aunque todavía se encuentra un 17.6% por debajo de lo alcanzado en 2019. En 2022 se registraron 6.2 millones de pasajeros lo que representó un nivel récord de afluencia en el aeropuerto, situándose 24.2% más que en 2019.

Tráfico de pasajeros en el Aeropuerto de Puerto Vallarta

(millones de pasajeros)



Fuente: Grupo Aeroportuario del Pacífico.

La demanda del set competitivo presenta bastante temporalidad, coincidiendo con los cambios anuales del clima y las épocas de vacaciones de la clientela. Dado que los mercados del conjunto competitivo presentan un clima tropical durante todo el año, el invierno atrae a una gran cantidad de turistas que escapan las bajas temperaturas de Norteamérica. Los mejores meses de acuerdo con el desempeño del RevPAR, fueron los meses de invierno y verano.

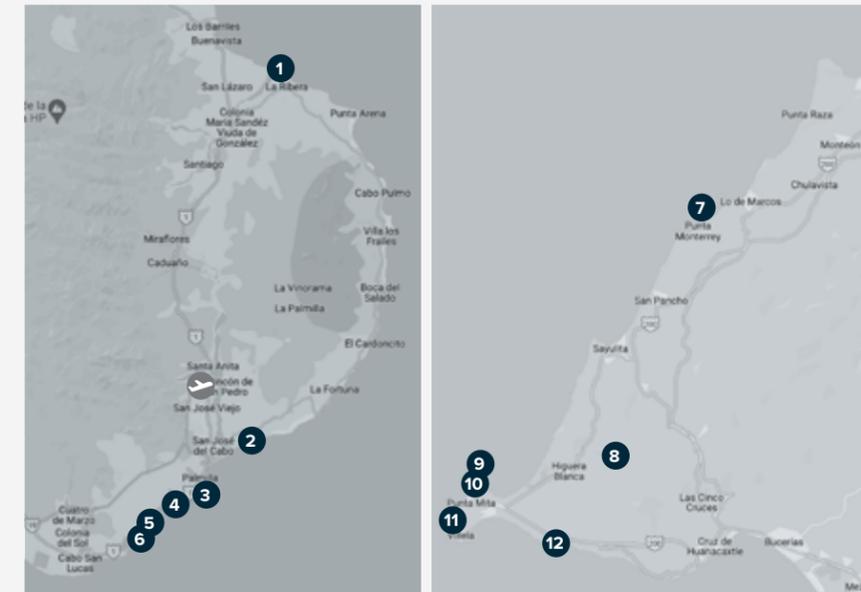
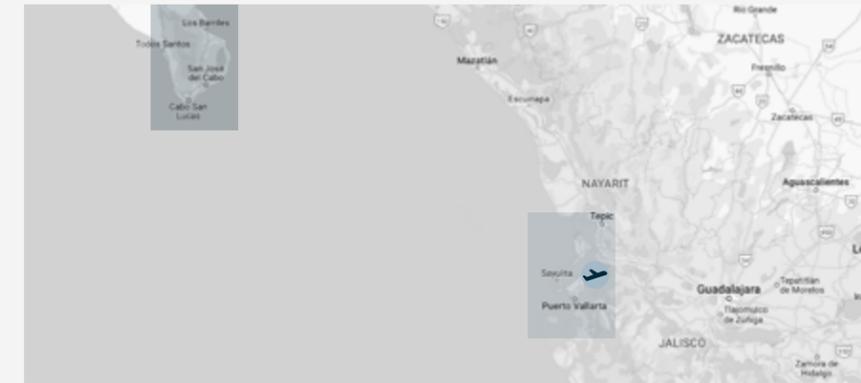
One&Only Mandarin compite principalmente con propiedades del segmento de lujo en México, ubicados en Riviera Nayarit, Riviera Maya y Los Cabos. El conjunto competitivo observó una desaceleración en el crecimiento de tarifa tanto en 2017 como en 2018, a solo +2.1% y +1.7% respectivamente, y con una reducción del -1.7% en 2019, resultando en una estagnación del RevPAR entre 2017 y 2019. Esta desaceleración se debió en parte a la apertura de varios hoteles de lujo en Los Cabos (p.ej. Montage, Viceroy, Thompson, Chileno Bay, Grand Velas, Luxury Collection Solaz), los cuales impactaron el desempeño de las propiedades del set competitivo ubicadas en Los Cabos porque el ritmo de crecimiento en la oferta ha superado la demanda. Además, el gobierno de Estados Unidos emitió varias alertas de viaje sobre México por problemas de violencia e inseguridad en el país en 2018, lo que también impactó la demanda turística, particularmente para grupos en 2018 y 2019.

En 2020, la pandemia del COVID-19 tuvo un impacto muy negativo sobre el conjunto competitivo. Al igual que todo el sector hotelero, la ocupación cayó drásticamente, terminando el año con una ocupación alrededor de 41.1%. Sin embargo, al cierre del 2021 se observó una recuperación de la ocupación llegando a niveles de 61%, con una tarifa 20% superior a la del año previo, y un crecimiento en RevPar de 78% respecto al año pasado.

En 2022, la ocupación del conjunto competitivo siguió recuperándose, llegando a niveles de 63%. La tarifa promedio tuvo un crecimiento respecto al año anterior de 23.6%, alcanzando los USD \$1,474. Este crecimiento de la tarifa impulsó los buenos resultados en el 2022 del segmento de lujo en México. Con relación a la nueva oferta en este año, el hotel Four Seasons Tamarindo se consideró solo 20% competitivo con One&Only Mandarin, porque estará aislado y no estará ubicado en el mismo submercado, según JLL. Todos los nuevos hoteles de lujo en Punta Mita y Riviera Nayarit sí compiten al 100%.

Por razones de conectividad aérea y distancia, Puerto Vallarta/Riviera Nayarit atrae más a huéspedes de la costa oeste de Estado Unidos y Canadá, similar a Los Cabos, a diferencia de los hoteles en la Riviera Maya que atrae más huéspedes de la Costa Este Estado Unidos y Canadá. Por tal motivo, el hotel One&Only Mandarin compite principalmente en el segmento de lujo con hoteles ubicados en la Riviera Nayarit y Los Cabos, diferenciándose por su ubicación apartada y sus atributos naturales. Para determinar el conjunto competitivo específico de estos hoteles se han considerado los principales factores: ubicación, marca y tarifa.

En el siguiente mapa se muestra la ubicación del conjunto competitivo:



- 1** Four Seasons Resort Los Cabos at Costa Palma
 - 2** Zadún, a Ritz-Carlton Reserve
 - 3** One&Only Palmilla
 - 4** Las Ventanas al Paraíso, A Rosewood Resort
 - 5** Chileno Bay Resort & Residences, Auberge Resort
 - 6** Montage Los Cabos
 - 7** One&Only Mandarin
 - 8** Four Seasons Resort Tamarindo
 - 9** Naviva, A Four Seasons Resort, Punta Mita
 - 10** Four Seasons Resort Punta Mita
 - 11** The St. Regis Punta Mita Resort
 - 12** Susurros del Corazón, Auberge Resorts Collection
 - 13** Susurros del Corazón, Auberge Resorts Collection
- Los Cabos International Airport
 Puerto Vallarta International Airport

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



La región de Punta Mita/Riviera Nayarit está experimentando un fuerte desarrollo hotelero. En los últimos años se anunciaron varios proyectos hoteleros. Algunas aperturas importantes sucedieron entre el 2021 y 2022 de marcas de lujo como Four Seasons y Auberge. Se anticipa que este gran influxo de nueva oferta tenga un impacto en el desempeño del mercado hotelero de lujo y del set competitivo.

Principales Competidores en Nayarit		Año de apertura / Habitaciones						
Hotel	Marca	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Conrad Punta Mita	CONRAD HOTELS & RESORTS™	324						
One&Only Mandarin	One&Only MANDARINA Mexico		105					
Auberge Susurros del Corazón	Susurros del Corazón AUBERGE RESORTS COLLECTION PUNTA DE MITA, MEXICO			62				
Four Seasons Tamarindo	FOUR SEASONS				157			
Naviva, A Four Seasons Resort	FOUR SEASONS				15			
The Ritz-Carlton Reserve Nauka	THE RITZ-CARLTON					110		
Rosewood Mandarin	ROSEWOOD MANDARINA MEXICO						140	
Edition Nayarit Mexico	EDITION							120
Autograph Collection	AUTOGRAPH COLLECTION® HOTELS							300
Total de habitaciones por año		324	105	62	172	110	140	420
Total de habitaciones acumulado		324	429	491	663	773	913	1,333

Fuente: JLL



Beachfront Studio Suite, Rosewood Mayakoba, Riviera Maya

Portafolio

Portafolio

RLH tiene una cartera diversificada de activos hoteleros y residenciales de lujo y ultra lujo con exclusividad regional en los principales destinos con ubicaciones difíciles de replicar, creando barreras de entrada significativas para los competidores:



Ciudad de México



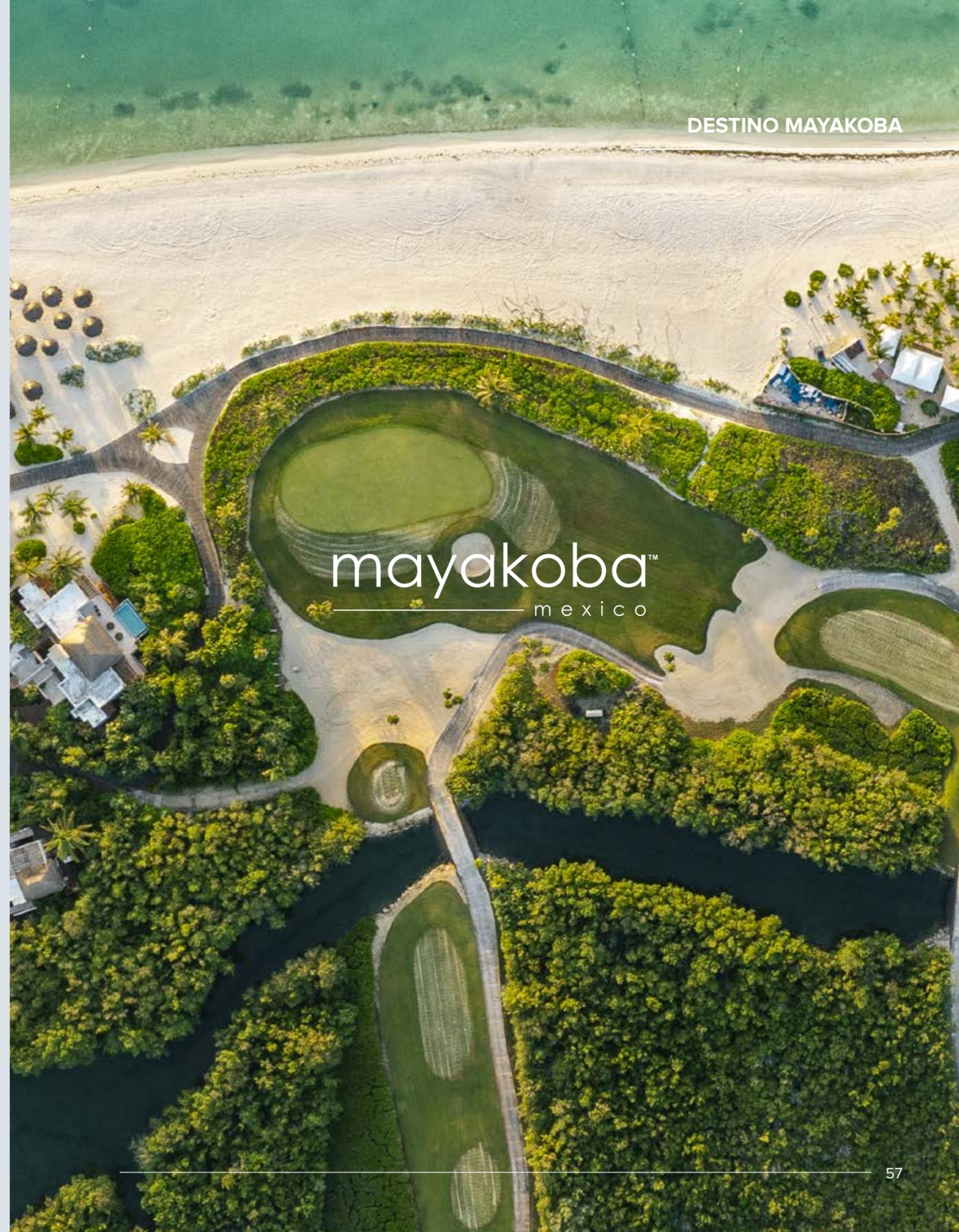
Nayarit



Quintana Roo



Portafolio en Operación



DESTINO MAYAKOBA

mayakoba™
mexico

Destino Mayakoba

El complejo de 250 hectáreas denominado Mayakoba está ubicado en la Riviera Maya, en el estado de Quintana Roo, a 8 kilómetros al norte de Playa del Carmen y cuenta con cuatro activos hoteleros de lujo, un campo de golf, y desarrollos residenciales con marca hotelera.

El complejo Mayakoba se caracteriza por apoyarse en las comunidades locales, así como en la protección al medio ambiente. Se contribuyó a la protección y conservación del medio ambiente en este complejo con la recuperación del manglar, para el que se ha construido un sistema lagunar de canales artificiales navegables de 25 hectáreas de superficie y 13 kilómetros de longitud, lo que lo convierte en una estructura forestal y de calidad ambiental de referencia en la Riviera Maya mexicana. La recuperación de éste y otros ecosistemas ha convertido a Mayakoba en un ejemplo de sostenibilidad a nivel mundial, al convertirse en hábitat natural de cerca de 200 especies entre aves, peces, reptiles, crustáceos y moluscos, frente a las 70 que existían antes de las adecuaciones.

Su primera fase fue iniciada en 1998 con una extensión de 250 hectáreas y es la que se encuentra entre la costa y la carretera federal. Esta primera fase incluye el Entorno Mayakoba. El desafío fue monumental, había que exaltar el magnífico entorno al tiempo que se creaba un destino tan singular como inolvidable. La solución estuvo a la altura de las expectativas: se consideró una serie de lotes tras la franja de manglares protegidos, donde se construirían los edificios principales de cada hotel con su lobby; en la línea costera se levantarían edificios bajos que funcionarían como clubes de playa; un campo de golf correría desde los hoteles a la costa, abriendo una brecha para la brisa del mar; por último, aunque tal vez lo más importante, se ideó la construcción de un sistema de canales que comunicaría los diferentes hoteles, aprovechando las aguas subterráneas que corren bajo el suelo kárstico característica de la zona. El compromiso entre naturaleza, conservación, espacios disfrutables y lujo alcanzó de esta manera su máxima armonía.



Dentro de los reconocimientos con los que cuenta el complejo Mayakoba, destacan los siguientes que lo distinguen como un destino turístico sostenible de clase mundial:

Premio Ulysses: En el año 2011 la Organización Mundial de Turismo otorgó a Mayakoba el premio Ulysses en la categoría de Innovación en las Empresas por ser un Desarrollo Sustentable y Socialmente Responsable.

Certificado de Calidad Ambiental Turística en el Nivel de Desempeño Ambiental 2: Otorgado por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en México como parte del Programa Nacional de Auditoría Ambiental, evalúa y reconoce a las empresas turísticas que cumplen con la legislación ambiental y además logran un desempeño ambiental superior al exigido. Mayakoba obtuvo la certificación en Nivel 1 desde 2013 y gracias a los admirables esfuerzos en materia ambiental realizados en el complejo, logra obtener en 2019 la certificación Nivel 2, vigente a la fecha.

Certificado Preferred by Nature: Es otorgado por la organización internacional Preferred by Nature. Los hoteles Banyan Tree Mayakoba, Fairmont Mayakoba y Rosewood Mayakoba lo obtuvieron desde 2011 y el hotel Andaz Mayakoba desde 2017. Esta certificación, en el caso de hoteles y operadores turísticos, certifica a aquellos que cumplen cabalmente con los siguientes principios de desarrollo sostenible: (i) prácticas empresariales y de manejo responsables, (ii) respeto al bienestar, derechos humanos y la cultura de las personas, (iv) protección a la naturaleza y medio ambiente y, (iv) reducción y mitigación de impacto al clima.

Distintivo "S": Es otorgado por la Secretaría de Turismo de México. Los hoteles Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba lo ostentan desde 2016 y posteriormente el hotel Andaz Mayakoba. Este distintivo es un reconocimiento a las buenas prácticas sostenibles en proyectos turísticos y al compromiso de las empresas turísticas que operan en México bajo los criterios globales de sostenibilidad.

Certificado como Santuario Cooperativo: Otorgado al campo de golf El Camaleón Mayakoba por Audubon International desde 2006 por su compromiso y cumplimiento con los siguientes componentes: (i) manejo del hábitat y vida silvestre, (ii) conservación del agua, (iii) manejo de la calidad del agua, (iv) concientización y educación ambiental y, (v) reducción y seguridad en el uso de productos químicos.





EXPERIENCES

Hotel de nivel alto que abastece a gente moderna y afluente, así como grupos de negocios, opera desde diciembre 2016.

Hotel de nivel alto que abastece a los clientes más afluentes internacionales y locales. Tiene un estilo asiático y opera desde 2009.

Hotel de nivel alto dirigido a grupos y huéspedes tradicionales, opera desde el 2006.

Hotel de nivel alto que abastece a los clientes más afluentes y en general más tradicionales de Estados Unidos, opera desde 2007.

Campo de Golf de Clase Mundial diseñado por Greg Norman.

Mayakoba Experiences brinda múltiples actividades de recreación, contribuyendo a mejorar la experiencia de los huéspedes en el destino.

Habitaciones: 214

Habitaciones: 162

Habitaciones: 401

Habitaciones: 129

Habitaciones: N/A

Habitaciones: N/A

Amenidades:
5 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.

Amenidades:
9 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos

Amenidades:
11 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.

Amenidades:
8 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.

Amenidades:
Koba, Boutique McLean Golf Academy.

Amenidades:
Centro de buceo y deportes acuáticos, paseos privados en yate VanDutch, Sports Club, ecotours y El Pueblito.







Andaz Mayakoba, Riviera Maya

Andaz Mayakoba

El hotel Andaz Mayakoba abrió en diciembre de 2016. Se encuentra ubicado en un terreno de 108,880 metros cuadrados (22,500 metros cuadrados construidos). El hotel Andaz Mayakoba cuenta con 214 habitaciones, incluyendo 41 suites.

Desde el 2019, con su ambiente colorido e informal, se incluyó el nuevo restaurante de playa Sotavento. Es un espacio acogedor que invita a los huéspedes a disfrutar al aire libre y en un ambiente sobre la arena donde podrán relajarse mientras disfrutan de una variedad de sabores de la cocina mediterránea que va desde una amplia variedad de mariscos frescos y especialidades del chef.

Tanto Sotavento como Casa Amate, se encuentran en la Guía Gastronómica de los 250 mejores restaurantes, siendo la segunda vez que un hotel cuenta con dos restaurantes desde la creación de la Guía. En 2020, Andaz Mayakoba abrió también el único restaurante vegano en Mayakoba llamado VB (Vegan Bar).

La oferta gastronómica que ofrece el hotel Andaz es la siguiente:

Alimentos y Bebidas				
Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m ²	Cocina
Cocina Milagro	98	60	968	Internacional
Tinta Del Pulpo	61	18	856	Mariscos
VB (Vegan Bar)	22	12	856	Vegano
Casa Amate	68	32	484	Latinoamericana
Sotavento	-	50	-	Mediterránea

El espacio que tiene para eventos y reuniones es el siguiente:

Espacio para Reuniones y Eventos		
Nombre	Interior / Exterior	m ²
Balam Ballroom	Interior	580
Balam una sección	Interior	191
Balam dos secciones	Interior	384
Balam Foyer	Interior	277
Estudio 1	Interior	58
Estudio 2	Interior	58
Estudio 3	Interior	38
Estudio 4	Interior	39
Estudio 5	Interior	73
Total Interior		1,699
Balam Terraza / Jardín	Exterior	145
Jardín de playa	Exterior	100
Total Exterior		245

El hotel es operado por Hyatt Hotels Corporation a través de su marca "Andaz". Hyatt cotiza en la bolsa de Nueva York y fue fundada por Jay Pritzker en 1957. Hyatt cuenta con más de 1,175 hoteles en su portafolio en 69 países y 19 marcas.

La marca "Andaz" se lanzó en 2007 para situar Hyatt en el segmento "Lifestyle". Andaz significa "Estilo Personal" en Hindi. Andaz cuenta con un portafolio de aproximadamente 24 hoteles siendo el Andaz Mayakoba el primero de la marca en México y el tercer resort a nivel mundial tras la apertura de hoteles en Hawái y Costa Rica en 2013.



De las amenidades que ofrece el hotel están las siguientes:

Spa / Gimnasio		
Categoría	m ²	Cabinas
Spa	717	6
Gimnasio	420	-

Otras Amenidades		
Categoría	m ²	Tipo
Para niños		
Kids' Club	190	-
Piscinas		
Beach Pool	554	Familiar
Lagoon Pool	968	Familiar
Tienda		
The Market	143	-
The Beach Market	250	-

Los premios y reconocimientos más recientes son los siguientes:

- Casa Amate & Sotavento - Top 250 Restaurants in Mexico Guide 2023
- No. 10 Resort in Eastern Mexico - Condé Nast Traveller 2022
- Best Hotel in Mexico - Sunset Magazine 2021



Lobby, Banyan Tree Mayakoba, Riviera Maya

Banyan Tree Mayakoba

El hotel Banyan Tree Mayakoba abrió en 2009 siendo el primer resort Banyan Tree en América Latina. Se encuentra ubicado en un terreno de 137,251 metros cuadrados. Originalmente, el hotel contaba con 121 habitaciones, pero con el plan de expansión iniciado a principios del 2021 el hotel desarrolló 34 habitaciones adicionales para cerrar el año 2021 con 155 habitaciones. A mediados del 2022, el hotel concluyó su plan de expansión desarrollando 7 habitaciones adicionales y alcanzar un nuevo inventario total de 162 habitaciones.

Banyan Tree Mayakoba, es un refugio de inspiración asiática en el corazón de la Riviera Maya en México. La propiedad cuenta con una variedad de ofertas culinarias internacionales, tiene 9 establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades:

Alimentos y Bebidas				
Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m ²	Cocina
Saffron	24	44	144	Thai
Oriente / Tomahawk	80	45	401	Desayunos: Buffet internacional / Cena: Especialidad en carnes
Cello	70	12	165	Italiana
La Copa	-	57	319	Mexicana
Reflections	-	30	71	Mexicana
Sands Beach Club	124	300	1,886	Mariscos y mexicana
Shack Beach Club	-	60	175	Mariscos y mexicana
Burger Shop	32	8	-	Hamburguesas
Haab	-	18	231	Maya

El hotel es perfecto para eventos corporativos, reuniones de negocios y convenciones y cuenta con los siguientes espacios:

Espacio para Reuniones y Eventos		
Nombre	Interior / Exterior	m ²
Labná	Interior	44
Kabah	Interior	45
Savil	Interior	126
Mayapán	Interior	308
La Cava	Interior	71
Total Interior		594
Jardín Mayapán	Exterior	266
Terraza La Copa	Exterior	319
Terraza Lobby	Exterior	319
MK Blue	Exterior	967
Total Exterior		1,871



Dentro de las amenidades que ofrece el hotel se encuentra un spa y un gimnasio, al igual que otras amenidades y experiencias seleccionadas.

Spa / Gimnasio		
Categoría	m ²	Cabinas
Spa	1,375	16
Gimnasio	112	-

Otras Amenidades		
Categoría	m ²	Tipo
Para niños		
Kids' Club	132	-
Piscinas		
Edificio principal	1,236	Familiar
Club de playa	135	Familiar
Tienda		
Gallery	40	-
Elements	20	-

El hotel es operado bajo contrato de gestión por el grupo Banyan Tree bajo su marca de ultra lujo Banyan Tree. Banyan Tree es filial de Banyan Tree Holding que cotiza en la bolsa de Singapur. La cadena fue fundada en 1994 por Ho Kwon Ping, Claire Chiang y Ho Kwon Cjan y gestiona hoy en día alrededor de 47 hoteles en 23 países, 63 spas y 23 tiendas de galería bajo las siguientes marcas: Banyan Tree (ultra lujo), Angsana (lujo), Cassia (estilo departamentos), Buahan (conexión con la naturaleza) Dhawa (contemporáneo), Veya (concepto inspirador), Folio (práctico y eficaz) Garrya (concepto minimalista) y Homm (concepto de confort – hogar). Para 2025 proyectan 100 hoteles de las diferentes marcas.

En 2016, el conglomerado hotelero francés Accor adquirió una participación inicial del 5% en Banyan Tree Holding.

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

- AAA Five Diamonds Award
- Trip Advisor Best Hotel in Riviera Maya 2022
- Traveller's Choice Best of the Best 2022
- Forbes Five-Star 2022
- Top 500 Hotels of the Year list – Travel + Leisure 2022
- Forbes Five-Star Spas 2022
- US News & World Reports – Gold badge award 2022
- Best International Spa Awards 2022
- Trip Advisor – Best Restaurant Saffron 2022
- Trip Advisor Traveller's Choice Best of the Best 2021
- Reader's Choice Awards – Condé Nast Traveler # 10 Top Resorts In Mexico 2021
- Traveller Review Awards, booking.com 9.6 de 10 2021
- Travel + Leisure – World Best Awards 2021 #23 in the top of 25 resorts
- MEXBEST MEXICO – Best of the Best 2018



Sands Beach Club, Banyan Tree Mayakoba, Riviera Maya



Hix Bar, Fairmont Mayakoba, Riviera Maya

Fairmont Mayakoba

El hotel Fairmont Mayakoba abrió en 2006 y se encuentra ubicado en un terreno de 135,819 metros cuadrados con 68,200 metros cuadrados construidos. El hotel tiene 401 habitaciones, 82 en el edificio principal, 34 habitaciones en el área de la playa de las cuales 10 están frente al mar y 285 distribuidas en los alrededores con vistas a los canales de agua o a los jardines.

El hotel ofrece grandes experiencias culinarias, cuenta con 11 restaurantes/bares de diversas especialidades:

Alimentos y Bebidas				
Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m ²	Cocina
Hix (Lobby Lounge)	40	48	399	Barra de sushi y coctelería
Tauro	109	58	498	Especialidad americana en carnes
La Laguna	90	80	1,168	Comida tradicional mexicana
Cantina	36	27	645	Comida tradicional mexicana
Bassano	40	32	227	Italiana con horno de leña
Gaia	96	18	457	Mariscos y productos del mar
Brisas	82	53	399	Mediterránea
Cielo	-	56	303	Rooftop bar
Fuego	-	96	54.6	A la leña
Ki Bar	-	14	29.41	Korean BBQ
Café Maya	-	14	55	Café, postres y helados

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

Espacio para Reuniones y Eventos		
Nombre	Interior / Exterior	m ²
Riviera	Interior	1,041
Mimosa	Interior	464
Flamboyán	Interior	80
Acacia	Interior	60
Palma	Interior	86
Cordia	Interior	86
Ceiba	Interior	90
Copal	Interior	90
Amate	Interior	58
Accor Room	Interior	115
Total Interior		2,170
Terraza Lawn	Exterior	292
Isla Lawn	Exterior	1,200
Total Exterior		1,492

El hotel es operado bajo un contrato de gestión por el grupo Accor bajo su marca de lujo "Fairmont". Accor está entre las 6 mayores cadenas de hoteles a nivel mundial con más de 5,199 hoteles en 110 países, operados bajo 51 marcas distintas. Accor cotiza en la bolsa de París. Accor adquirió en julio de 2016 la cadena Fairmont Raffles Hotels International, adquiriendo así las marcas Fairmont, Raffles y Swisshôtel.

La marca Fairmont cuenta con un total de 84 hoteles en operación esencialmente ubicados en Estados Unidos y Canadá y opera hoteles tales como The Plaza de Nueva York, The Savoy en Londres o el Fairmont San Francisco. El hotel Fairmont Mayakoba representa uno de los primeros resorts de playa en operación bajo la marca Fairmont.



Dentro de las amenidades que ofrece el hotel es un spa, que durante el 2023 estará en renovación. Otras amenidades que ofrece el hotel son las siguientes:

Spa / Gimnasio		
Categoría	m ²	Cabinas
Spa	3,062	20
Gimnasio	220	-

Otras Amenidades		
Categoría	m ²	Tipo
Para niños		
Kids' Club	230	12
Piscinas		
Laguna Main Pool	1,810	Familiar
Laguna Kids Pool	45	Niños
Laguna Infinity Adults pool	287	Adultos
Bamboo tower	270	Familiar
Agua Pool	402	Familiar
Beach area 1	20	Familiar
Beach area 2	40	Familiar
Beach area 3	40	Familiar
Beach kids pool	21	Niños
Tienda		
Beach Boutique	47	
Boutique	140	
Sweet Spot	27	

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

- 2006 – 2022 Five Diamonds by AAA
- 2018 – 2022 Four Stars by FORBES
- 2018 y 2020 Condé Nast Traveler - Top Resorts in Mexico
- 2015-2017-2018-2020-2022 Expansión - Top Companies to Work - 1st Place
- 2016-2022 Preferred by Nature Certified



Beachfront Studio Suite, Rosewood Mayakoba, Riviera Maya

Rosewood Mayakoba

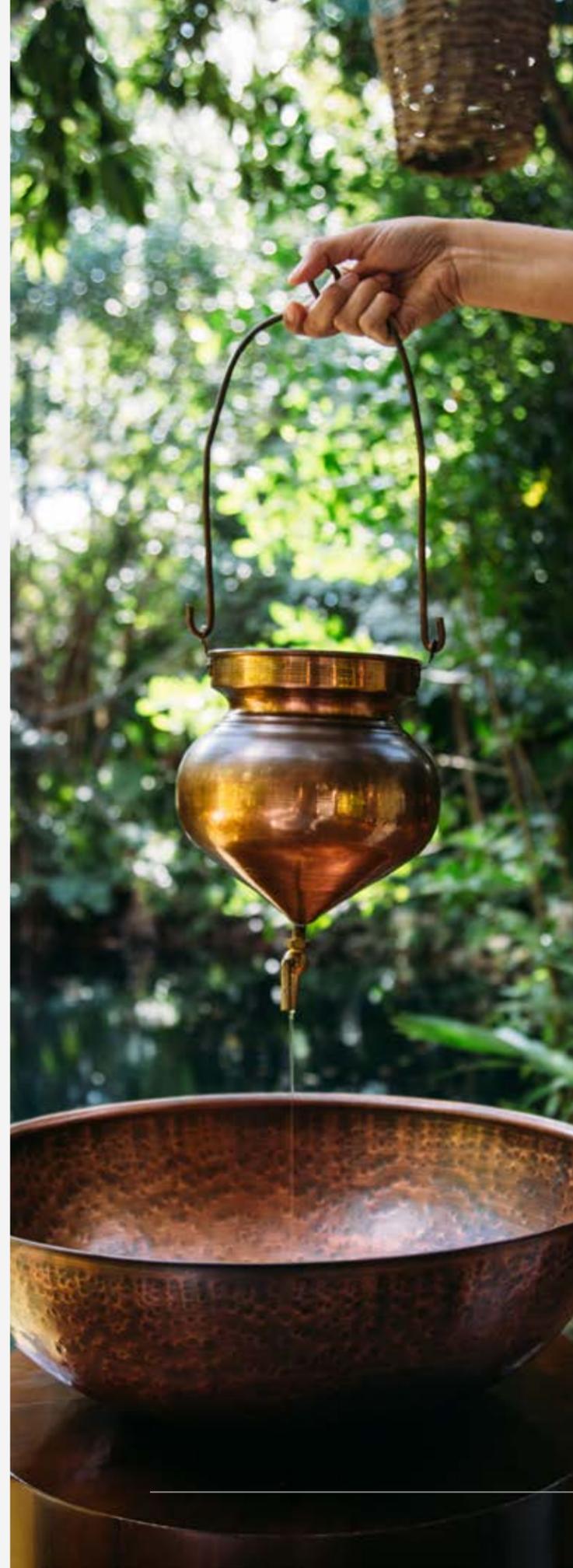
El hotel Rosewood Mayakoba abrió en 2007 y se encuentra ubicado en un terreno de 139,182 metros cuadrados (59,019 metros cuadrados construidos). La propiedad tiene 129 habitaciones, 75 en la zona de laguna, 46 en la zona de playa y 8 en isla spa. De las 129 habitaciones, 13 fueron vendidas a terceros y participan en un programa de renta. Después de 10 años y con una inversión de más de USD \$14.3M, las habitaciones de Rosewood Mayakoba han sido totalmente renovadas al igual que el club de playa, con un aire más moderno, más sustentable, y mexicano. Los nuevos interiores de sus 129 suites corrieron a cargo de la firma internacional Bando x Seidel Meersseman, estudio reconocido a nivel mundial especializado en marcas hoteleras y residencias de lujo, que trae propuestas llenas de innovación, nuevas tendencias y sofisticación a largo plazo.

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

Alimentos y Bebidas				
Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m ²	Cocina
Casa del Lago	102	30	346	Centro de México
Punta Bonita	40	40	218	Costa del Pacífico Mexicano
Agave Azul	28	26	208	Mariscos de Baja California
Aquí Me Quedo	-	70	1,031	Costa del Caribe Mexicano
La Ceiba	-	36	211	Cocina fresca-tradicional
Zapote Bar	58	60	261	Especialidad en coctelería
La Fondita	24	8	59	Mexicana, tostadería y mezcalería
Pan Dulce	-	4	36	Repostería mexicana y cafetería

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

Espacio para Reuniones y Eventos		
Nombre	Interior / Exterior	m ²
Palma Real (1, 2 & 3)	Interior	171
Palma Real 1	Interior	59
Palma Real 2	Interior	59
Palma Real 3	Interior	53
Palma Areca	Interior	62
Palma Kuka	Interior	41
The Spot	Interior	34
Avicenia	Interior	58
Total Interior		537
Aquí Me Quedo	Exterior	1,031
La Palapa at Aquí Me Quedo	Exterior	262
La Cantina at Aquí Me Quedo	Exterior	150
La Cocina at Aquí Me Quedo	Exterior	38
La Sala at Aquí Me Quedo	Exterior	160
La Terraza at Aquí Me Quedo	Exterior	70
La Ceiba Garden & Kitchen	Exterior	635
Lagoon Lawn	Exterior	332
Los Agaves Lawn	Exterior	178
Agave Deck	Exterior	85
Casa del Lago Pool Deck	Exterior	336
The Garden	Exterior	TBD
Beach	Exterior	1,531
Total Exterior		4,808



Asimismo, el hotel cuenta con un spa de 1,579 metros cuadrados llamado Sense. El spa está ubicado en su propia isla privada y cuenta con 12 cabinas de tratamiento y 8 spa suites.

Además, el hotel también ofrece 3 piscinas, business center, concierge, gimnasio y estacionamiento.

Spa / Gimnasio		
Categoría	m ²	Cabinas
Spa	3,714	12
Gimnasio	141	-

Otras Amenidades		
Categoría	m ²	Tipo
Para niños		
Kids' Club	46.75	12

Piscinas		
Casa del Lago	362	Adultos
Spa Serenity Pool	109	Adultos
Punta Bonita Family Pool Deck	247	Familiar
Aquí Me Quedo	155	Adultos

Tienda		
Beach shop	25	-
Gift Shop	139	-
James Perse	66	-

El hotel Rosewood Mayakoba es operado por Rosewood Hotel Group (bajo la marca Rosewood Hotels & Resorts), un grupo multinacional de gestión hotelera con sede en Hong Kong, propiedad de Chow Tai Fook.

Rosewood Hotel Group actualmente administra cinco marcas: desde el ultra lujo Rosewood Hotels & Resorts en América del Norte, el Caribe/Atlántico, Europa, Medio Oriente y Asia; a New World Hotels & Resorts de alto nivel en China y el Sudeste Asiático; KHOS, una marca hotelera de estilo de vida de negocios global dinámica; Carlyle & Co., un club de miembros privado moderno y progresista; y Asaya, un concepto de bienestar integral.

Rosewood Hotels & Resorts opera 30 hoteles, resorts y residencias de lujo únicos en su clase en 18 países, con 25 nuevas propiedades en desarrollo. Cada propiedad de Rosewood adopta la filosofía A Sense of Place de la marca para reflejar la historia, la cultura y las sensibilidades de la ubicación individual.

La colección Rosewood incluye algunos de los hoteles y resorts más legendarios del mundo, incluidos The Carlyle, A Rosewood Hotel en Nueva York, Rosewood Mansion en Turtle Creek en Dallas y Hôtel de Crillon, A Rosewood Hotel en París, así como nuevos clásicos como el Rosewood Hong Kong.

Los premios que el hotel se ha galardonado recientemente son:

- MexBest by Quién, Best of the Best Hotel in Mexico
- North America 50 Best Bars Awards, No. 11 and Best New Opening North America, Zapote Bar
- US News & World Report's, Best Hotels in Mexico 2023, #1 Best Hotel in Mexico
- US News & World Report's, Best Hotels in Mexico 2023, #1 Best Playa del Carmen Hotels
- US News & World Report's, Best Hotels in Mexico 2023, #1 Best Riviera Maya and The Yucatan Hotels
- Forbes Travel Guide, Five-Star Resort
- Forbes Travel Guide, Five-Star Spa for Sense, A Rosewood Spa
- AAA Five Diamond Award 2022
- Elite Traveler's World's Finest Awards Top 100 Suites in the World, The Founder's Villa
- Elite Traveler's World's Finest Awards Top 50 Wellness Suites in the World, Wellness Suite
- Food & Travel (Reader Awards Mexico), Zapote Bar, Best 2022 Bar
- Travel + Leisure, World's Best Awards 2022, 25 Best Resort Hotels in Mexico
- Gay Travel Awards 2022 Best Luxury Hotel



El Camaleón

Mayakoba ofrece un espectacular campo de golf de 18 hoyos, llamado El Camaleón, diseñado por el reconocido arquitecto y leyenda del golf Greg Norman. El Camaleón es uno de los campos más diversos del mundo que se desenvuelve a través de los diferentes ecosistemas de Mayakoba, que incluyen la selva tropical, frondosos manglares, canales de agua fresca y las costas cristalinas de la Riviera Maya. Un cenote natural que el equipo de diseño de Norman ha dejado al descubierto conocido como "Cave Bunker" vuelve inolvidable el hoyo 7.

Además del campo, los jugadores de El Camaleón pueden disfrutar de un campo de práctica de 350 yardas, un putting green y la zona de tiros de cortos para practicar chipping y las salidas desde la trampa de arena.

La Academia Jim Mclean en El Camaleón ofrece la mejor escuela de golf en México, incluyendo un sistema refinado de aprendizaje, instalaciones de gama alta, clases personalizadas y la tecnología de análisis de golf más avanzada con Trackman y JV video para el análisis de los movimientos.

Durante los últimos 16 años, El Camaleón fue hogar del World Wide Technology Championship at Mayakoba (antes conocido como Mayakoba Golf Classic), el primer evento en México en la historia del PGA Tour.

El campo de golf cuenta con las siguientes amenidades:

- **Koba Club House:** La pintoresca Koba Club House, que se eleva sobre el hoyo 18, presenta una oferta culinaria de clase mundial y una instalación de práctica contigua para vivir una experiencia de golf magnífica.
- **Pro Shop:** Ofrece lo último en ropa deportiva y accesorios de golf.
- **Escuela de Golf Jim Mclean:** La escuela de golf Jim McLean ofrece clínicas personalizadas por los instructores Jim McLean certificados. Está dirigido tanto para principiantes como para profesionales.
- **Cancha de Fútbol:** Un gran atractivo para el complejo y de gran aceptación para los jugadores y amantes del fútbol. Desde su inauguración en 2020 se han recibido equipos de primera división mexicana y otros equipos internacionales. También funciona como el recinto más grande de Mayakoba para llevar a cabo eventos sociales y de entretenimiento.

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



Hoyo 15, El Camaleón Mayakoba, Riviera Maya



El Pueblito Mayakoba, Riviera Maya

El Pueblito

El Pueblito es una plaza tradicional mexicana en el corazón de Mayakoba, con una arquitectura colorida y estilo colonial. En su interior se encuentran una capilla, kiosco, puestos de artesanos y locales comerciales entre los que se encuentran:

- **Cooking School:** Una divertida e interactiva clase de cocina impartida por chefs de Mayakoba Experiences, quienes enseñan cómo incorporar tradiciones mexicanas al repertorio culinario.
- **Tiendas Boutique:** Locales con una amplia variedad de recuerdos artesanales elaborados por artesanos de diferentes regiones de México y boutiques de reconocidas marcas a nivel internacional.
- **Capilla:** Capilla de estilo colonial, elegantemente decorada ofrece un lugar excepcional para bodas y bautizos en Mayakoba. Sus imponentes puertas de madera abren a la plaza del pueblo, donde la arquitectura tradicional y los vibrantes colores mexicanos dan vida al espíritu de la Riviera Maya.
- **Arcade:** Un centro de entretenimiento y un verdadero imán para los fanáticos de los juegos interactivos y la tecnología, en especial desde que llegó la Silla de Realidad Virtual, un simulador en México capaz de desarrollar movimientos tridimensionales de 360 grados y generar las sensaciones más exactas de caída libre, velocidad y rotación en un entorno virtual. El centro está equipado también con juegos de simuladores de manejo, motos de carreras, canastas de basquetbol, mesa de hockey, línea de boliche, simulador de snowboard y futbolito, para que cualquier miembro de la familia pase un rato muy divertido.
- **Patio central:** Es un lugar mágico para eventos al aire libre que permite una gran variedad de montajes recreando las auténticas fiestas mexicanas de pueblo, pero con un toque de sofisticación.
- **Galería de Ventas Residenciales:** Un espacio para que los interesados en la adquisición de una de las exclusivas residencias de los proyectos en Mayakoba puedan conocer más sobre el destino con un display de una impresionante maqueta del destino en general.

Oferta gastronómica:

- **The Burger Shop:** Operado por **Banyan Tree Mayakoba**, un restaurante contemporáneo con hamburguesas gourmet personalizables, que incluyen las originales de carne Premium Cab y Wayu Prime, de pescado y vegetarianas.
- **Sweet Spot:** Operado por **Fairmont Mayakoba**, 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:** Operado por **Rosewood Mayakoba**, 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:** Operado por **Rosewood Mayakoba**, 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.

**Mayakoba Experiences**

En 2019 inició operaciones Mayakoba Experiences, un servicio que brinda múltiples actividades de recreación, contribuyendo a mejorar la experiencia de los huéspedes en el destino. Dentro de las principales actividades que ofrecen se encuentran las siguientes:

- **Deportes acuáticos** como buceo, bicicletas acuáticas, snorkel, motos acuáticas, kayaks, seabobs
- **Paseos privados en yate Van Dutch de 55'** con el estilo, lujo y sofisticación para navegar por el mar Caribe, brindando un servicio de excelencia. Se ofrecen tres opciones de renta, que incluyen actividades acuáticas, paradas para realizar snorkel y servicio de alimentos y bebidas. Los servicios y excursiones pueden personalizarse según los requerimientos de los clientes.
- **Eco tours** en embarcaciones eléctricas, recorriendo los canales de Mayakoba, donde se puede disfrutar el avistamiento de aves, nidarios y toda la flora y fauna que ofrece el complejo.
- **Club Deportivo** con tres canchas de tenis y una cancha de paddle, área para pickleball, archery gotcha y tiro con arco con 4 blancos y equipado con variedad de arcos y flechas, paseos en scooters por el Nature Trail que rodea Mayakoba.
- **El Centro de Buceo** proporciona servicios de tours. Además, se ofrece una actividad en conjunto con Sancus Foundation que consiste en actividades de recolección marina, clínicas gratuitas para informar e incrementar la conciencia ecológica y la observación de corales.



Canales de Mayakoba, Riviera Maya



MANDARINA

RIVIERA NAYARIT

Destino Mandarinina

Ubicado en la Riviera Nayarit, a una hora del aeropuerto de Puerto Vallarta, el complejo turístico Mandarinina 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 dos montañas, en una de las cuales se construyó el hotel One&Only Mandarinina, y en la otra se desarrollará el hotel Rosewood Mandarinina, 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.





One&Only Mandarin

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

El hotel One&Only Mandarin se ubica sobre 34 hectáreas de la costa tropical montañosa de Riviera Nayarit, frente al mar y sumergido en un inigualable ambiente de confort, belleza y serenidad. El hotel abrió sus puertas el 1 de noviembre del 2020 como uno de los mejores hoteles del mundo. El hotel cuenta con 105 habitaciones, las cuales todas son unidades independientes con albercas privadas ubicadas a lo largo de un volcán extinto. Cuenta con 3 restaurantes (Jetty Beach Club, Carao – a cargo del renombrado chef Enrique Olvera – y Alma). El hotel ofrece un spa, gimnasio, 5 piscinas (2 en Alma, 1 en Carao que es solo para adultos, 1 en el spa, 1 en Jetty Beach Club), salón de yoga, club infantil (con cine, santuario de mariposas y casas de árbol) y centro de convenciones con espacio para juntas y eventos por 1,700 m². Se caracteriza por estar rodeado de árboles de más 200 años de antigüedad y por la variedad de fauna y flora que habita en el lugar. Debido a su gran extensión en comparación al terreno desarrollado, el destino Mandarin se encuentra entre los menos densos del mundo.

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

Alimentos y Bebidas

Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m ²	Cocina
Alma	60	26	2,313	Mediterránea / Latinoamericana
Treetop Bar	14	-	78	Bar
Carao	34	48	1,930	Mexicana
Jetty	24	20	1,390	A la parrilla

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

Espacio para Reuniones y Eventos		
Nombre	Interior / Exterior	m ²
Centro de convenciones	Interior	1,068
Salón Papelillo	Interior	33
Salón Parota	Interior	199
Total Interior		1,300
Courtyard	Exterior	332
Total Exterior		332

Kerzner es una empresa fundada por Sol Kerzner y unas de las compañías hoteleras más reconocidas a nivel mundial con presencia en destinos tales como Bahamas y Emiratos Árabes. Kerzner inicio como un desarrollador y operador de hoteles. Hoy en día, se enfoca sólo en las operaciones de hoteles de ciudad, hoteles de costa y casinos a través de las marcas “One&Only”, “Atlantis”, “Mazagan” and “SIRO”. Kerzner International maneja 16 hoteles en 10 países bajo estas 4 marcas.

La marca “One&Only” fue fundada en 2002 y hasta el momento cuenta con propiedades en diferentes destinos exclusivos alrededor del mundo. Su negocio hotelero destaca en la operación global de hoteles exclusivamente en el sector de lujo. Para su crecimiento, Kerzner selecciona cuidadosamente los destinos hoteleros a nivel mundial que considera como los mejores. One&Only cuenta con lujosos hoteles de playa con servicio completo con los cuales busca definir sus destinos.

Se enfoca en viajeros en busca de una experiencia de vacación perfecta y con todos los lujos. Cada uno de ellos está diseñado con características individuales que buscan adaptar la personalidad de cada destino. Los hoteles One&Only se encuentran en distintos lugares tales como Los Cabos, Cape Town, Dubái, República de Mauricio y Maldivas. La marca busca asegurar la privacidad y exclusividad en sus hoteles, pero también incorpora la personalidad local de las comunidades aledañas.



Estas son las principales amenidades del hotel:

Spa / Gimnasio		
Categoría	m ²	Cabinas
Spa	2,588	6
Gimnasio	138	-

Otras Amenidades		
Categoría	m ²	Tipo
Para niños		
Kids' Club	345	-
Piscinas		
Alma (2)	203	Familiar y Adultos
Carao	120	Adultos
Jetty	125	Familiar
Tienda		
Neo Boutique	43	-



Rosewood Mandarina, Riviera Nayarit

Rosewood Mandarina

El proyecto de desarrollo del hotel Rosewood Mandarina considera la construcción de un hotel de lujo de, aproximadamente 140 habitaciones sobre el Terreno Rosewood Mandarina, el cual tiene una superficie aproximada de 21.5 hectáreas ubicadas frente al mar. Está previsto que el hotel cuente con las siguientes amenidades de lujo: restaurante de tres cocinas, restaurante de especialidad, bar, piscina, spa, club de playa, salones de reuniones, entre otros. RLH tiene celebrados los Contratos Rosewood para llevar a cabo la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca Rosewood. Rosewood es una compañía hotelera que es dueña de las marcas Rosewood, New World Hotels & Resorts y Pentahotels.

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

Tomando en cuenta las especificaciones requeridas por Rosewood para un hotel de la categoría del hotel Rosewood Mandarina y el avance de diseño con el que se cuenta, hoy en día el presupuesto preliminar de obra, desarrollo (sin considerar el costo del terreno), mobiliario y costos financieros contempla una inversión total de alrededor de USD \$138 millones para la construcción de un hotel de alrededor de 140 habitaciones. Esa cantidad contempla únicamente la inversión a realizarse en el desarrollo hotelero y no incluye inversiones en villas residenciales ni costos financieros ni del terreno. El monto de inversión de alrededor de USD \$144 millones podría sufrir unas variaciones dependiendo de las decisiones finales de diseño y de métodos de construcción, entre otras variaciones típicas para esta clase de proyectos sobre todo tras el incremento que se ha estado dando en el mundo en los materiales tras el impacto del COVID y la guerra entre Ucrania y Rusia. Dicho presupuesto preliminar se encuentra sujeto a la definición del proyecto final, el cual podría variar con base en las especificaciones definitivas del proyecto arquitectónico.

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

	Proforma (no auditada)				
Cifras en USD	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 4
Ocupación hotel Rosewood Mandarina	50.80%	58.20%	61.30%	64.40%	64.40%
ADR hotel Rosewood Mandarina	1,090	1,171	1,255	1,305	1,344
ReVPAR hotel Rosewood Mandarina	554	682	769	840	865

Mandarina Experiences

Mandarina Experiences ofrece actividades al aire libre para disfrutar de todo el esplendor del entorno natural del destino al máximo.

Unos de los distintivos del complejo Mandarinina es su exclusivo Club de Polo y Centro Ecuestre. El Campo de Polo abarca una extensión de 40,500 m², un área de entrenamiento de 1,536 m², 20 caballerizas en una extensión de 1,747 m² y un área veterinaria de 196 m². A la fecha se cuentan con 20 caballos propios que van de los 5 a los 17 años. Adicionalmente se ofrecen actividades relacionadas como cabalgatas y paseos recreativos a caballo.

Por su parte, el complejo Mandarinina cuenta con un club de playa llamado Canalán con dos piscinas frente al mar abiertas para toda la familia y dos cabañas privadas también frente al mar.

Mandarina Experiences complementa la oferta culinaria que actualmente se tiene en el complejo con tres centros de consumo.



Alimentos y Bebidas					
Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m ²	Cocina	Ubicación
Allora	25	15	77	Italiana	Club de Playa Canalán
Chukker	0	44	172	Argentina	Club de Polo
El Huerto Orgánico en Mandarin	0	21	493	Del huerto a la mesa	El Huerto

Adicionalmente se cuentan con 6 canchas deportivas totalmente equipadas, 4 de tenis, 1 de basquetbol y una de pickleball.

A grandes rasgos, las actividades terrestres incluyen tirolesas y acrobáticos, caminatas recreativas, paseos en bicicleta, circuitos de bicicleta de montaña y campo de tiro con arco. Las actividades acuáticas incluyen kayak, paddle board, buceo y surf, así como renta de yates privados. El complejo también cuenta con servicio de transportación terrestre privado de lujo y tours exclusivos. Tanto la transportación acuática como terrestre puede incluir visitas a sitios turísticos de interés en el destino.



FOUR SEASONS

FOUR SEASONS
HOTEL
MEXICO CITY

Four Seasons Ciudad de México

El hotel Four Seasons Ciudad de México es un hotel de lujo de clase mundial ubicado sobre el Paseo de la Reforma (una de las principales avenidas de la Ciudad de México) donde se encuentra uno de los principales distritos financieros de la ciudad, así como varios sitios de interés turístico.

El operador “Four Seasons” con su marca del mismo nombre está especializada dentro del sector hotelero con una oferta exclusiva y considerada como una de las principales empresas de hospitalidad de lujo en el mundo, operando un total de 126 hoteles y 53 residencias en 48 países con esta marca.

La construcción del hotel Four Seasons Ciudad de México concluyó en 1994 y actualmente cuenta con 8 niveles en los cuales hay 240 habitaciones (40 suites). Su arquitectura es una fusión entre el estilo clásico europeo parecido al utilizado para la construcción del Castillo de Chapultepec y el concepto de haciendas mexicanas. Los espacios internos del hotel Four Seasons Ciudad de México tratan de evocar una casona mexicana tradicional de amplios espacios, mucha luz y elementos hogareños tales como chimeneas, salas y biblioteca, mezclado con arte contemporáneo de los murales, contando con comodidades del mundo moderno de tecnología y distribución de espacios. Las habitaciones cuentan con vistas al patio central o a la calle (Paseo de la Reforma). Las 240 habitaciones fueron renovadas en 2016.

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

Alimentos y Bebidas				
Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m ²	Cocina
Zanaya	92	79	625	Mexicana de la Costa del Pacífico
Fifty Mils	55	35	144	Cocktail bar
Pan Dulce	-	22	25	Pastelería francesa / Bistro
Il Becco	60	-	242	Italiana

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

Spa / Gimnasio		
Categoría	m ²	Cabinas
Wellness Center	25	2
Gimnasio	108	-



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

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

Algunos de los premios y reconocimientos que ha recibido el hotel Four Seasons Ciudad de México son los siguientes:

- 2022 Five Diamond Award otorgado por la AAA
- 2022 “The 5 Best Hotel in Mexico by Travel + Leisure
- “Top 10 Hotels in Mexico” by Condé Nast Traveler Reader’s Choice Awards 2022
- 2022 Gambero Rosso 2 Fork award for Il Becco Restaurant
- Forbes Travel Guide Four-Star Award
- 2021 Top 5 Best City Hotels by Travel + Leisure
- 2020 Gay Travel Awards – Best City Hotel

Renovación Integral del hotel Fairmont Mayakoba

El hotel Fairmont Mayakoba abrió sus puertas en el año 2006. Durante estos 16 años el hotel ha operado sus 401 cuartos, sus cinco restaurantes, zona de reuniones, piscinas y club de playa con gran éxito.

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

El proyecto se llevó a cabo en dos fases:

La primera fase, que fue desarrollada principalmente durante el año 2021, contempló la renovación integral del club de playa (demolición ya realizada y construcción del nuevo Club de Playa Maykana), nuevo restaurante Rustic Grill en la playa, nuevo Nature Trail en el frente de playa, demolición y nueva ejecución del Motor Lobby, renovación del Lobby, renovación del Hix Bar y reconceptualización del restaurante El Puerto, que pasó a ser Tauro, un restaurante de especialidad en carnes. En relación con las habitaciones, se remodelaron las 8 beach area suite casitas y 16 beach area casitas, y en la zona de inland otras 138 signature y deluxe casitas y suite casitas.

Durante 2022 concluyó con éxito la segunda fase con la finalización y apertura del nuevo Club de Playa Maykana, la renovación de 217 habitaciones, los restaurantes Cantina y Trattoria, del Kids' Club Playa y Café Maya.

Para el proyecto de ampliación se refinanció el crédito con Caixabank por una inversión aproximada de USD \$40 millones que abarca la remodelación de las habitaciones y zonas comunes.

Para 2023 se tiene contemplado continuar con la remodelación del hotel, en las áreas del Spa y Gimnasio, y la renovación parcial de los salones de eventos. El costo estimado del proyecto es de aproximadamente USD \$4 millones.



Cielo Rooftop Bar at Maykana, Fairmont Mayakoba, Riviera Maya



El Camaleón, Mayakoba, Riviera Maya

Remodelación de la Casa Club El Camaleón

La remodelación de la Casa Club El Camaleón se tiene previsto para iniciar a principios del segundo trimestre de 2023, basado en el proyecto de la firma Room 1804 (empresa que lideró la renovación del hotel Fairmont Mayakoba), que fue aprobado en el año reportado.

El presupuesto estimado para este proyecto es de USD \$4.1 millones y contempla la renovación de:

- I. Planta Sótano:** Zona de vestidores y baños, zona de relajación, Pro-shop y el bar Palapa.
- II. Planta Baja:** Zona de biblioteca y sport-bar, terraza biblioteca, zona de baños, terraza bar museo restaurante y cocina.



Residencias Mayakoba

La oferta residencial en Mayakoba incluye la colección privada de villas de Rosewood Residences Mayakoba, las residencias y penthouses de Fairmont Residences Mayakoba y Fairmont Heritage Place Mayakoba, la única oportunidad en modalidad fraccional dentro de destino. Los propietarios disfrutan, llave en mano, de servicios de conserje con especial atención al detalle y acceso sin límites a las amenidades de los resorts dentro de Mayakoba.

Residencias Fairmont Heritage Place Mayakoba

Situados entre la exuberante vegetación, lagunas y los fairways de Mayakoba. RLH cuenta con un inventario de aprox. 54 residencias full ownership y 192 unidades fraccionales, con marca Fairmont.

La oferta residencial comprende residencias de 3 cuartos y penthouse de 3 y 4 cuartos, además para garantizar que las residencias mantienen el lujo característico de la marca Fairmont, los propietarios pueden elegir el equipamiento y decoración recomendada por sus curadores al firmar el contrato de rentas. Los propietarios pueden tomar ventaja del programa de rentas de Fairmont Mayakoba, con la administración y operación de las rentas de su propiedad operada por el hotel y tienen la opción de intercambiar hasta seis semanas por año entre los hoteles del grupo, The Registry Collection y todos los destinos de Fairmont Residences, más de 200 propiedades en el mundo para elegir.

Fairmont Residences Mayakoba ofrece amenidades exclusivas para propietarios con zonas de albercas privadas, restaurante familiar privado, un Kids' club y estudio fitness, además de tener acceso a todas las amenidades del hotel.



Portafolio Residencial



Fairmont Residences Mayakoba, Riviera Maya

Residencias Rosewood Mayakoba

Rosewood Residences Mayakoba es una colección de exclusivas villas ultraprivadas ubicadas a lo largo de las tranquilas lagunas y las espectaculares playas de Mayakoba. Con una visión moderna y enfocada en la atención a los detalles, cada villa es una obra de arte que ofrece lujo y comodidad sin igual. RLH cuenta con un inventario de 33 residencias.

La oferta residencial comprende villas de dos a cuatro habitaciones, amplios espacios abiertos, espaciosas estancias con techos de doble altura, baños en habitaciones estilo spa, cocinas completamente equipadas con electrodomésticos de primer nivel. Piscinas y terrazas privadas y muelles en los canales.

Los propietarios de Rosewood Residences Mayakoba disfrutan de los servicios de clase mundial de Rosewood Mayakoba y de la comunidad Mayakoba, así como de beneficios exclusivos en todas las propiedades de la colección Rosewood.





One&Only Mandarin Private Homes, Riviera Nayarit

Residencias Mandarin

La oferta residencial en mandarina contempla residencias con marcas One&Only y Rosewood con un inventario aproximado de hasta 148 residencias: Las residencias One&Only Mandarin Private Homes se encuentran en etapa de comercialización y construcción mientras que las residencias Rosewood Residences Mandarin se desarrollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarin.

Residencias One&Only Mandarin Private Homes

En medio de la naturaleza sobre 636 acres se desarrolla el complejo residencial de la mandarina, con un inventario aproximado de 55 residencias operadas por One&Only, primeras residencias en el mundo operadas por esta importante e icónica marca dentro del segmento de ultra lujo. RLH cuenta con una oferta residencial de diferentes tipos de villas con 4, 5 y 8 habitaciones diseñadas por Studio Rick Joy. Los dueños de las residencias tienen acceso a dos clubs de playa, 9 restaurantes reconocidos mundialmente, 5 piscinas dentro del complejo, acceso al Club de Polo y Centro Ecuestre Mandarin, al spa del hotel One&Only y al Kids' club.





Situación Financiera

Resultados de operación

La siguiente discusión compara los resultados de operación por años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020. A continuación, se presenta el resumen de información por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

Estado de Resultados Analítico

Cifras en millones de pesos, excepto cuando se mencione lo contrario.

Métricas Operativas⁽¹⁾	2022	2021	2020⁽²⁾
Ocupación (%)	60.0%	54.0%	29.0%
ADR (USD \$)	USD 726	USD 601	USD 464
RevPAR (USD \$)	USD 436	USD 325	USD 143
Métricas Financieras⁽²⁾	2022	2021	2020⁽³⁾
Ingresos			
Renta de habitaciones	4,724.0	3,185.0	1,357.0
Alimentos y bebidas	2,072.0	1,423.0	702.0
Ingresos por venta de residencias	1,205.0	202.0	207.0
Otros	1,029.0	933.0	386.0
Ingresos Totales	9,030.0	5,743.0	2,652.0
% de crecimiento (decremento)	57.2%	116.6%	(45.1%)
Costos y Gastos			
Renta de habitaciones	1,222.0	925.0	421.0
Alimentos y bebidas	1,354.0	918.0	487.0
Costo por venta de residencias	1,042.0	165.0	187.0
Otros costos y gastos administrativos y operativos	3,595.0	2,688.0	1,704.0
Costos y Gastos Totales	7,213.0	4,696.0	2,799.0
% de crecimiento	53.6%	67.8%	(19.4%)
Contribución Total	1,817.0	1,047.0	(147.0)
Margen (%)	20.1%	18.2%	n.a.
Gastos Inmobiliarios			
Predial	51.0	34.0	37.0
Seguros	133.0	114.0	105.0
Gastos Inmobiliarios	184.0	148.0	142.0
% de crecimiento (decremento)	24.3%	4.2%	(0.7%)
EBITDA Recurrente	1,633.0	899.0	(289.0)
Margen (%)	18.1%	15.7%	n.a.
Gastos Corporativos	635.0	253.0	198.0
EBITDA Recurrente después de gastos corporativos	998.0	646.0	(487.0)
Margen (%)	11.1%	11.2%	n.a.
Otros ingresos/(gastos) no recurrentes y otros⁽⁴⁾	357.0	18.0	(3.0)
EBITDA	1,355.0	664.0	(490.0)
Margen (%)	15.0%	11.6%	n.a.
Depreciación y Amortización	756.0	648.0	506.0
Utilidad (pérdida) de Operación	599.0	16.0	(996.0)
Margen (%)	6.6%	0.3%	n.a.
Resultado Integral de Financiamiento			
Costos financieros	(380.0)	(278.0)	(308.0)
Utilidad (pérdida) cambiaria	(73.0)	(2.0)	34.0
Resultado Integral de Financiamiento	(453.0)	(280.0)	(273.0)
% de crecimiento (decremento)	61.8%	2.6%	(27.8%)
Pérdida antes de Impuestos	146.0	(264.0)	(1,269.0)
Margen (%)	1.6%	n.a.	n.a.
Utilidad neta del año	412.0	20.0	(1,107.0)
Margen (%)	4.6%	0.3%	n.a.

(1) Incluye el costo del nuevo plan de compensación.

(2) Incluye gastos derivados del COVID-19 y gastos causados por el huracán Delta ocurrido en Quintana Roo.

Estados de Resultados Analítico

Año terminado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2021

Las variaciones más relevantes en la información financiera con respecto al año anterior se deben al crecimiento de los ingresos originado por la combinación del excelente desempeño de los activos de playa y de ciudad, también destaca el incremento de los ingresos por residencias y la venta de los activos españoles (Nilaya) y su consecuente reducción del capital social de la sociedad.

Ingresos totales

Los ingresos totales muestran un aumento de 57%, es decir, de MXN \$5,742.9 millones durante el año 2021 a MXN \$9,030.3 millones al cierre de 2022. Estos cambios positivos se deben principalmente al excelente comportamiento y resultados de los activos hoteleros y la venta por residencias.

EBITDA recurrente

El EBITDA Recurrente fue positivo por MXN \$1,633.0 millones durante el ejercicio de 2022, con un margen positivo respecto de los ingresos totales de 18.1%.

Utilidad de operación

La utilidad de operación al cierre del ejercicio de 2022 se situó en MXN \$599.0 millones comparado con una utilidad de operación de MXN \$17.0 millones en el mismo periodo del 2021. La utilidad del ejercicio es atribuible principalmente a la fuerte recuperación de los hoteles de playa en el último semestre del año.

Costos y gastos totales (excluyendo gastos inmobiliarios, depreciación y amortización)

Los costos y gastos totales aumentaron 54%, pasando de MXN \$4,695.0 millones al cierre del año 2021 a MXN \$7,213.0 millones en el periodo terminado en 2022. Esto se debe al incremento en la ocupación y los costos de construcción y venta de activos residenciales.

Resultado integral de financiamiento

El resultado integral de financiamiento aumentó un 62%, pasando de MXN \$280.0 millones en el ejercicio de 2021 a MXN \$453.0 millones en 2022, como resultado del incremento en tasas durante 2022 y al refinanciamiento del hotel One&Only Mandarin y a una pérdida cambiaria por MXN \$72.0 millones.

Contribución total

La contribución hotelera para el ejercicio 2022 ascendió a MXN \$1,817.0 millones, obteniendo un margen frente a los ingresos totales de 20.1%.

Gastos corporativos

Los gastos corporativos recurrentes muestran aumento de 151% debido principalmente al reconocimiento del Plan de Incentivos y la salida de ciertos directivos, al igual que, ciertos gastos no recurrentes.

Resultado neto

Al 31 de diciembre de 2022, la Emisora muestra una utilidad neta por MXN \$412.0 millones comparado con MXN \$20.0 millones al 31 de diciembre de 2021.

Resumen de Información del Estado Consolidado de Situación Financiera al 31 de Diciembre 2022, 2021 y 2020

	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
	(en miles de Ps.)		
Activos			
Activo Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,064,823	4,660,894	2,030,372
Clientes y documentos por cobrar	1,203,510	1,114,297	1,022,446
Partes relacionadas	12,172	23,858	42,902
Inventarios	111,035	127,825	92,385
Inventarios Inmobiliarios	1,414,089	1,872,990	1,479,890
Pagos anticipados	241,915	139,607	75,432
Instrumentos financieros derivados	13,350	-	-
Suma el activo circulante	8,060,894	7,939,471	4,743,427
Activo no circulante			
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	15,732,323	23,495,802	19,916,200
Inventarios Inmobiliarios	762,568	762,568	769,059
Activos Intangibles	442,685	778,601	845,378
Credito Mercantil	151,844	1,129,848	1,131,837
Partes relacionadas	125,188	166,679	199,117
Impuestos diferidos	941,603	344,674	224,470
Efectivo restringido	-	21,536	49,374
Instrumentos financieros derivados	234,589	3,994	-
Suma el activo no circulante	18,390,800	26,703,702	23,135,435
Total activo	26,451,694	34,643,173	27,878,862
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	333,293	168,414	145,260
Proveedores	281,612	330,650	245,159
Anticipo de clientes	2,123,101	1,961,083	1,325,168
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,025,021	911,606	961,732
Beneficios a los empleados	289,549	-	-
Provisiones	380,524	164,294	126,162
Partes relacionadas	24,244	25,386	1,327
Impuesto sobre la renta por pagar	283,596	123,300	37,076
Instrumentos financieros derivados	-	2,145	-
Suma el pasivo a corto plazo	4,740,940	3,686,878	2,841,884
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios a largo plazo	6,257,401	9,755,189	8,196,936
Impuestos diferidos	842,039	1,572,901	1,485,439
Partes relacionadas	-	237,147	138,622
Instrumentos financieros derivados	-	223,641	437,280
Beneficios a los empleados	142,504	97,735	37,054
Arrendamientos a largo plazo	19,560	46,912	66,103
Suma el pasivo a largo plazo	7,261,504	12,182,817	10,361,434
Suma el pasivo	12,002,444	15,869,695	13,203,318
Capital contable:			
Capital social	7,443,177	10,043,267	8,030,785
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	7,433,057	6,538,621
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)	(142,941)
Otras reservas de capital	554,298	798,422	629,639
Deficit	(1,515,815)	(1,974,109)	(2,161,419)
Participación controladora	13,771,776	16,157,696	12,894,685
Participación no controladora	677,474	2,615,782	1,780,859
Suma el capital contable	14,449,250	18,773,478	14,675,544
Total pasivo y capital contable	26,451,694	34,643,173	27,878,862

Situación financiera, liquidez y recursos de capital al 31 de diciembre 2022 y 2021**Efectivo y equivalentes de efectivo**

Al 31 de diciembre de 2022 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXN \$5,064.8 millones, mostrando un incremento de MXN \$403.9 millones con respecto al 31 de diciembre del 2021 principalmente por MXN \$1,926.7 millones de los flujos netos de efectivo de actividades de operación, la obtención de préstamos bancarios por MXN \$1,594.3 millones, compensado por el pago de principal e interés por MXN \$1,700.7 millones, la inversión en CAPEX e intangibles por MXN \$1,341.8 millones, la disminución de la parte no controladora por MXN \$57.3 millones y el pago de arrendamientos por MXN \$22.2 millones.

valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXN \$2,110.4 millones, (iii) la depreciación por MXN \$676.1 millones y (iv) bajas por MXN \$63.0 millones; compensado por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXN \$1,298.3 millones.

Al 31 de diciembre de 2022 el rubro de intangibles y otros activos tuvo una disminución neta de MXN \$335.9 millones con respecto al 31 de diciembre de 2021, por la venta del Bless Hotel Madrid y el hotel Rosewood Villa Magna por MXN \$232.7 millones, por la amortización del periodo por MXN \$80.0 millones, el efecto de conversión negativo derivado de la apreciación del peso frente al euro de MXN \$54.4 millones y bajas por MXN \$12.5 millones, compensado por adiciones de MXN \$43.6 millones.

Inventarios inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2022 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de MXN \$1,414.0 millones y están integrados por terrenos en desarrollo por MXN \$545 millones y obras en proceso por MXN \$869.0 millones. El cual presenta una disminución por MXN \$458.9 millones con respecto al 31 de diciembre de 2021 debido a la escrituración de activos residenciales por MXN \$1,042 millones, compensado por el avance en las construcciones por MXN \$1,500.9 millones. Los inventarios inmobiliarios a largo plazo corresponden a los terrenos para desarrollar por MXN \$762.6 millones.

El rubro de crédito mercantil por MXN \$151.8 millones muestra una disminución de MXN \$978.0 millones debido a la venta del Bless Hotel Madrid y el hotel Rosewood Villa Magna por MXN \$801.6 millones y al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso frente al euro por MXN \$176.4 millones, generado durante los 11 meses previos a la venta de los hoteles en Madrid.

Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre de 2022 el total de anticipos de clientes asciende a MXN \$2,123.1 millones, se integra por MXN \$1,118.8 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y MXN \$1,004.3 millones de anticipos de clientes hoteleros.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2022 el rubro de activos fijos tuvo una disminución neta de MXN \$7,763.5 millones con respecto al 31 de diciembre de 2021, principalmente (i) la venta del Bless Hotel Madrid y el hotel Rosewood Villa Magna por MXN \$6,219.2 millones, (ii) por el efecto negativo de conversión como resultado de la apreciación del peso frente al dólar y el euro (6% y 12%, respectivamente) respecto de la

El aumento de MXN \$162.0 millones respecto del 31 de diciembre de 2021, se debe al incremento de anticipos hoteleros por MXN \$154.0 millones como consecuencia del excelente desempeño de los hoteles de playa y de ciudad a finales del año y por el aumento de anticipos por residencias por MXN \$1,749.8 millones, compensado por las aplicaciones por MXN \$1,741.8 millones derivado de la escrituración por venta de residencias.

Deuda bancaria

Al 31 de diciembre de 2022 la deuda total del grupo es de MXN \$6,590.7 millones mostrando una disminución de MXN \$3,332.9 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2021, dicha disminución se debe principalmente a: (i) la desincorporación del crédito por la venta del Bless Hotel Madrid y el hotel Rosewood Villa Magna por MXN \$2,695.0 millones; (ii) pagos de préstamos por MXN \$1,269.4 millones; (iii) a la fluctuación cambiaria derivado de la apreciación del peso frente al dólar y al euro (6% y 12%, respectivamente) por MXN \$953.7 millones y (iv) a la amortización de costos de apertura por MXN \$9.0 millones; compensados por la obtención de préstamos por MXN \$1,594.3 millones principalmente en el hotel One&Only Mandarin.

Al 31 de diciembre de 2022 el 100% de la deuda total de la compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 5.69%. Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

El 16 de mayo de 2022 RLH Properties celebró un contrato de crédito garantizado con BBVA por un monto de USD \$75.0 millones para refinanciar bajo mejora de condiciones el pasivo bancario previamente contratado para la construcción del hotel One&Only Mandarin y para usos corporativos generales.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2022, los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios y los cuales son presentados a su valor razonable, presentaron un aumento neto entre activos y pasivos debido al comportamiento del mercado de derivados en comparación con periodos anteriores (incremento de tasas), dicho efecto refleja una cobertura positiva por un importe de MXN \$487.2 millones y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales.

Capital contable

La disminución del capital contable por MXN \$4,324.2 millones, se debe a la disminución por la venta de los hoteles en España, generando una reducción del capital social y de la participación no controladora por MXN \$2,600.1 millones y MXN \$1,632.2 millones respectivamente, la apreciación del peso frente al dólar resultando una disminución en la valuación de los activos por MXN \$361.6 millones, por la cancelación de los efectos integrales de los hoteles en España por MXN \$588.7 millones, compensado por el resultado positivo de la valuación de los instrumentos financieros por MXN \$446.4 millones y la utilidad neta del periodo de MXN \$412.0 millones.

Destacados Mercadotecnia

Fortalecimiento de la marca

En 2022, se consolidó la presencia en medios de la marca RLH Properties enfocando nuestra estrategia de comunicación en transmitir la excelente posición financiera y de consolidación de los activos portafolio y la oferta residencial con el respaldo de una gestión corporativa con experiencia, solidez y con visión a largo plazo. Se mantuvo una fuerte presencia en los principales medios mexicanos y, a través de las marcas de nuestros destinos hoteleros y residenciales, se incrementó el posicionamiento en los medios internacionales.

A principios del año, se lanzó la nueva identidad corporativa que establece los lineamientos de comunicación gráfica y narrativa para reflejar la evolución y madurez de RLH. Se apoya en el uso de elementos que demuestran modernidad y dinamismo y, a su vez, combinan los conceptos de excelencia, resiliencia, integridad y el enfoque en resultados para mostrar una compañía humana y cercana.

En cuanto a nuestros activos, continuamos creando y actualizando los materiales visuales para ofrecer una comunicación efectiva que demuestre las mejoras y remodelaciones que se han desarrollado en los hoteles y los proyectos residenciales de Mayakoba. Mientras que en Mandarin, se desarrollaron materiales innovadores de primer nivel para presentar a nuestros prospectos y clientes un producto residencial incomparable alineado a la oferta de ultra lujo del resort.

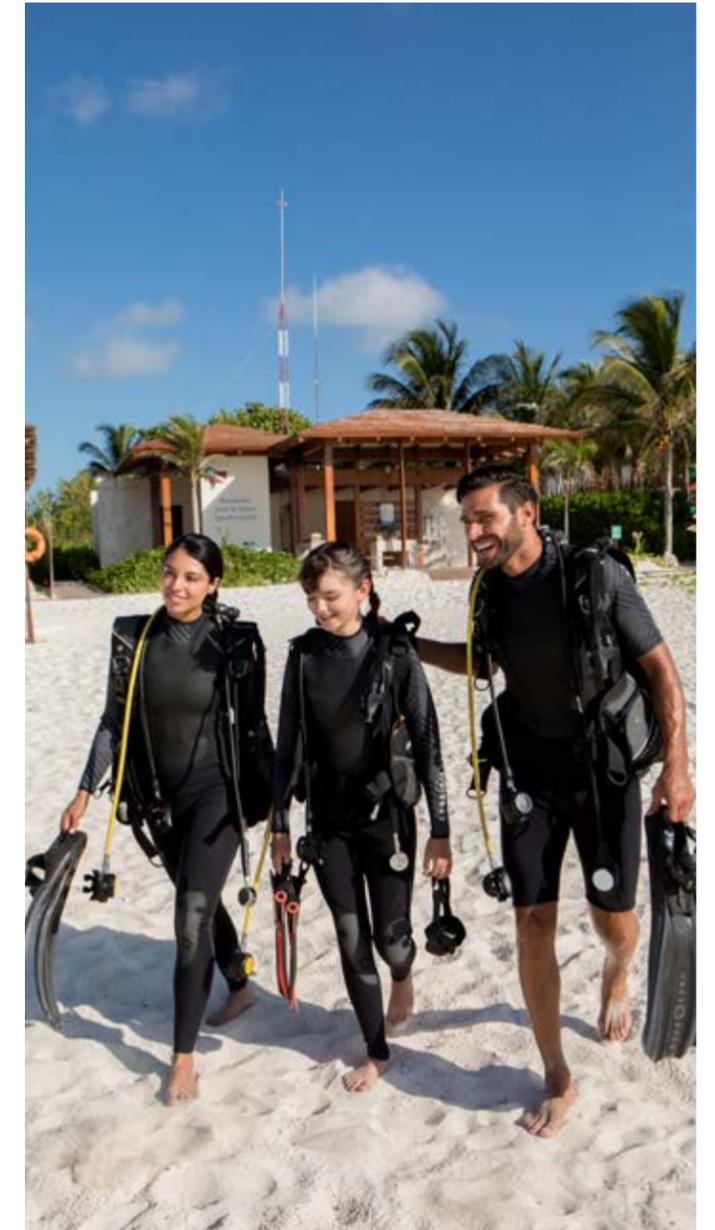


Pictogramas



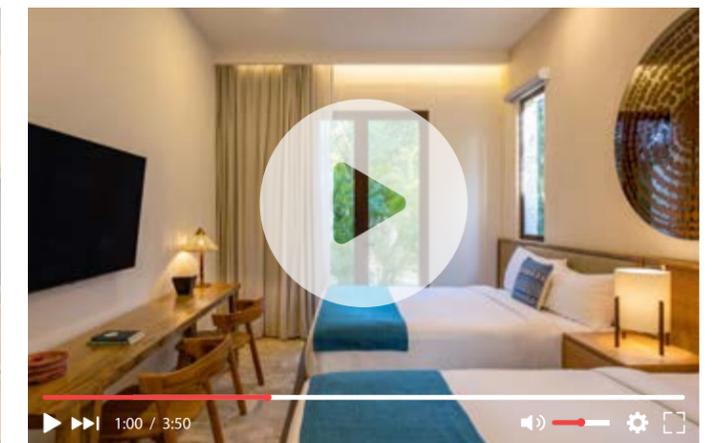
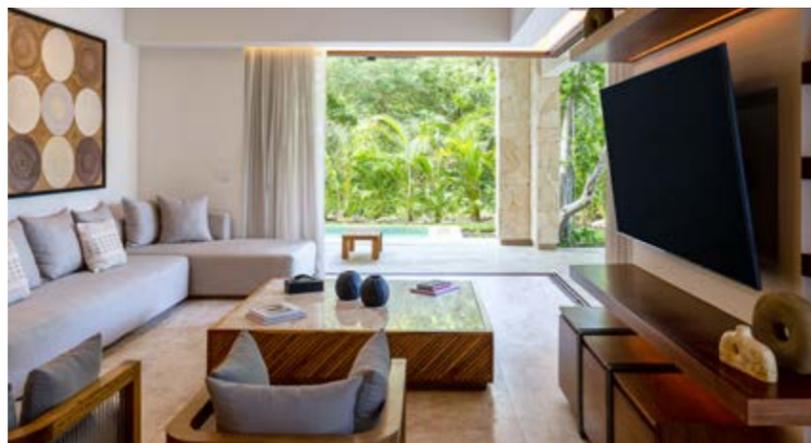
Destino Mayakoba

En Mayakoba, se realizó una producción de material fotográfico y de video para incluir la nueva oferta de experiencias y actividades que están a la disposición de los huéspedes de los hoteles y los residentes del destino. La producción se ejecutó en los cuatro hoteles y se contemplaron materiales fotográficos enfocados en estilo de vida e imágenes para resaltar la belleza natural que rodea Mayakoba. Los materiales resultantes, fueron clave para la detonación de la estrategia de posicionamiento de Mayakoba Experiences.



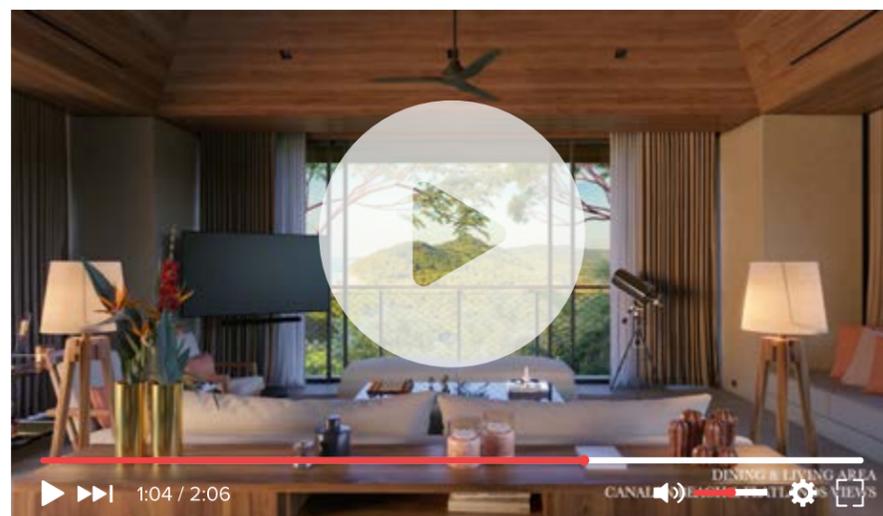
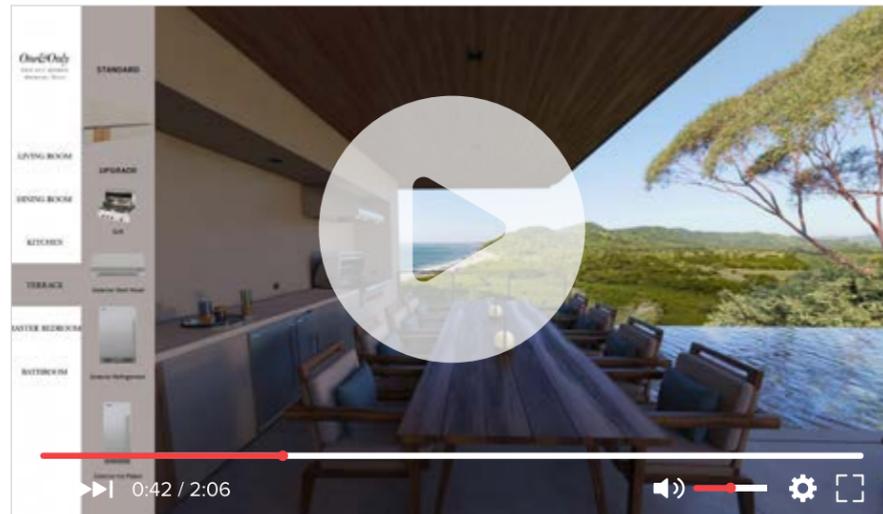
Residencias Fairmont Mayakoba

En seguimiento a la renovación del hotel Fairmont Mayakoba, las residencias Fairmont Residences Mayakoba actualizaron también su diseño de interiores. Presentando un estilo relajado y sofisticado con acabados en textiles y maderas en tonos neutros. En 2022, se entregó el edificio 11 de la colección residencial y se realizó la producción de fotografía y video para actualizar el contenido de mercadotecnia en los materiales impresos y en los medios digitales.



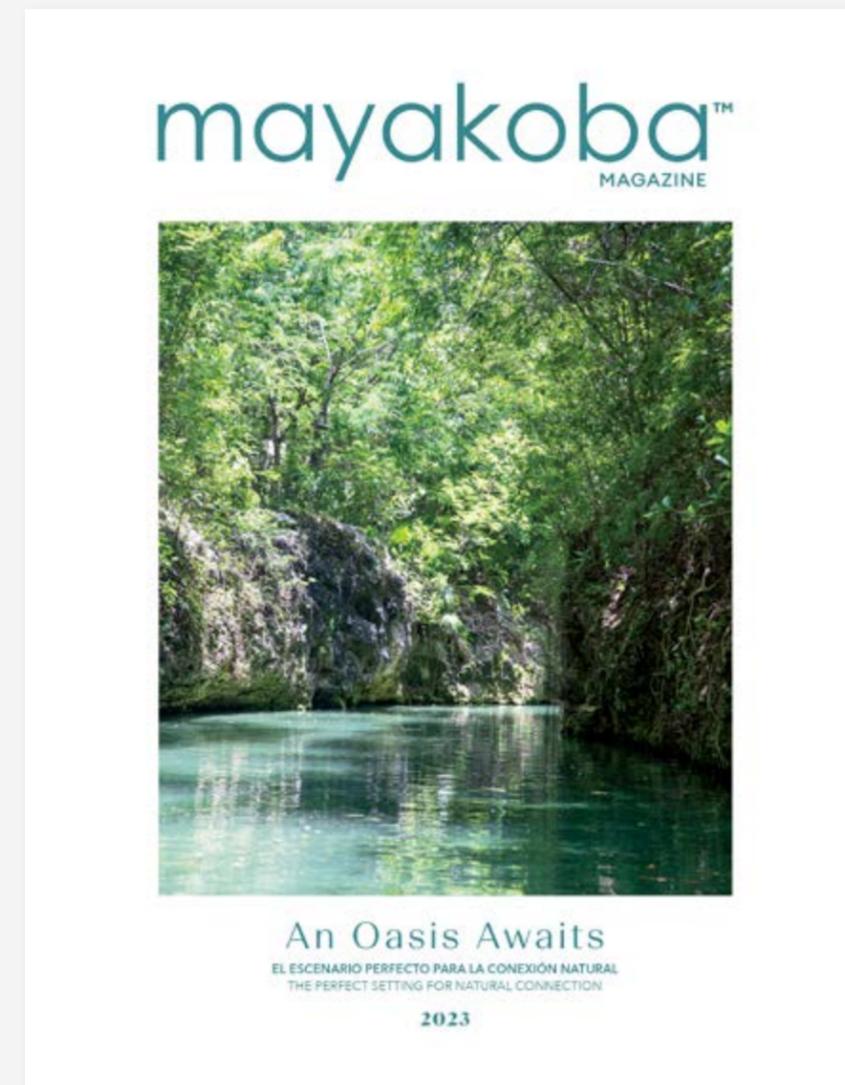
Renders interactivos One&Only Mandarin Private Homes

En Mandarin, se implementó el uso de la tecnología avanzada para crear videos renderizados que permiten a los espectadores una experiencia detallada de las residencias que se encuentran en desarrollo. Estas animaciones de la más alta calidad permiten conocer la ubicación, las vistas reales y la percepción de los espacios gracias al uso de la tecnología, que logra una perfecta mezcla entre animaciones por computadora y video real de los alrededores de las villas/residencias que se encuentran disponibles en nuestro inventario. Adicionalmente, los usuarios cuentan con un configurador 360° que les permite personalizar los acabados y equipamiento en tiempo real. Estos materiales han sido fundamentales para actualizar las herramientas digitales utilizadas por nuestro equipo de ventas residenciales.



Revista Mayakoba 2022 - 2023

La Revista Mayakoba 2022-2023 se produjo durante el verano para ser lanzada en el tercer trimestre de 2022. Su narrativa tiene la intención de convertir a los lectores en expertos del destino. Incluye reseñas de las mejores recetas de los aclamados restaurantes de Mayakoba, una guía para la semana perfecta en Mayakoba en compañía de la familia, recomendaciones de tratamientos de spa y hasta un breve recorrido guiado por el campo de golf El Camaleón.



RLH en los Medios

Audiencia total

 **123,210,692**
de impresiones

 **22.767**
millones de pesos

 **368**
impactos

Presencia de las marcas en medios internacionales

mayakoba[®]
mexico

560 millones

MANDARINA
RIVIERA NAYARIT

221 millones

RLH | PROPERTIES

