

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

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



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

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

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	NA
Serie	A
Tipo	ORDINARIAS
Número de acciones	1,115,918,526
Bolsas donde están registrados	BOLSA MEXICANA DE VALORES, SAB DE CV
Clave de pizarra de mercado origen	RLH A
Tipo de operación	31/12/2021
Observaciones	

Clave de cotización:

RLH

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Periodo que se presenta:

31/12/2022

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-N] Portada reporte anual	2
[413000-N] Información general	6
Glosario de términos y definiciones:	6
Resumen ejecutivo:	10
Factores de riesgo:	23
Otros Valores:	43
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	44
Destino de los fondos, en su caso:	44
Documentos de carácter público:	44
[417000-N] La emisora	46
Historia y desarrollo de la emisora:	46
Descripción del negocio:	46
Actividad Principal:	47
Canales de distribución:	48
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:	50
Principales clientes:	70
Legislación aplicable y situación tributaria:	70
Recursos humanos:	73
Desempeño ambiental:	75
Información de mercado:	82
Estructura corporativa:	99
Descripción de los principales activos:	100
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	119
Acciones representativas del capital social:	119
Dividendos:	120

[424000-N] Información financiera	122
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:	130
Informe de créditos relevantes:	131
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:	133
Resultados de la operación:	135
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:	142
Control Interno:	156
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:	156
[427000-N] Administración	158
Auditores externos de la administración:	158
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	158
Información adicional administradores y accionistas:	160
Estatutos sociales y otros convenios:	171
[429000-N] Mercado de capitales.....	187
Estructura accionaria:	187
Comportamiento de la acción en el mercado de valores:	187
[432000-N] Anexos.....	191

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Glosario de términos y definiciones

Término	Definición
"Acciones"	Significan las 1,115,918,526 acciones ordinarias, Serie "A", nominativas, sin expresión de valor nominal, suscritas y pagadas, representativas de la parte fija del capital social de la Emisora, las cuales otorgan plenos derechos corporativos y patrimoniales.
"Auditor" o "PwC"	PricewaterhouseCoopers, S.C.
"ADR"	Tarifa promedio diaria, por sus siglas en inglés (<i>average daily rate</i>).
"Bancomext"	Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.
"Balloon"	También conocido como "pago global" es un pago único, más grande de lo normal, que se hace al final del plazo del préstamo.
"Banyan Tree"	Banyan Tree Hotels & Resorts Pte. Ltd.
"BMV"	Bolsa Mexicana de Valores
"Breda Capital"	Breda Capital, S.L.U. anterior subsidiaria de la Emisora
"Campo de Golf El Camaleón Mayakoba"	El campo de golf "El Camaleón Mayakoba" de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
"Canalán Resorts"	Canalán Resorts, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de la Emisora,
"CHPAF Holding"	CHPAF Holding, S.A.P.I. de C.V.
"Circular Única de Emisoras"	Las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la CNBV, según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo.
"CNBV"	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"COFECE"	Comisión Federal de Competencia Económica.
"Compañía", "Emisora", "Sociedad", "RLH Properties" o "RLH"	RLH Properties, S.A.B. de C.V., de manera conjunta con sus subsidiarias y afiliadas, a menos que el contexto indique lo contrario.
"Dólares", "EUA \$" o "USD"	Moneda de curso legal de Estados Unidos.

"Entorno Mandarina"	Condominio con una superficie aproximada de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 km de frente al mar y alrededor de 1.6 km de frente de playa en la costa occidental de México dentro de la Riviera Nayarit. Se encuentra ubicado en el municipio de Compostela en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 25 minutos de Punta Mita, y, aproximadamente, a 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Se compone por el Hotel O&OM de 105 llaves, aproximadamente 148 residencias bajo la misma marca One&Only y Rosewood Mandarina, un campo de polo, un club ecuestre y un club de playa, así como la construcción del Hotel Rosewood Mandarina.
"Entorno Mayakoba"	Conjuntamente, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Andaz Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba.
"Estados Financieros Consolidados Auditados"	Los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C., incluyendo las notas a los mismos.
"Estados Unidos"	Los Estados Unidos de América.
"Equipo de Gestión"	Significan los individuos con la facultad para adoptar decisiones administrativas en RLH.
"Fairmont"	Fairmont Hotels & Resorts (US) Inc.
"Fairmont Heritage Place Mayakoba Residences"	Residencias privadas de lujo que son desarrolladas bajo la marca Fairmont dentro del Entorno Mayakoba; y comercializadas bajo los esquemas <i>fractional (1/12)</i> y <i>full ownership</i> .
"Four Seasons"	Four Seasons Hotels & Resorts Limited o cualquiera de sus empresas controladoras, subsidiarias o afiliadas.
"Gobierno Federal"	El gobierno federal de México.
"Hotel Andaz Mayakoba"	El hotel "Andaz" de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
"Hotel Bless Madrid"	Significa el hotel "Bless Collection Hotel Madrid" y "Breda Capital" ubicado en Calle Velázquez 62, Madrid, España, a ser operado por Palladum.
"Hotel Banyan Tree"	El hotel "Banyan Tree" de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
"Hotel Fairmont Mayakoba"	El hotel "Fairmont" de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
"Hotel Four Seasons Ciudad de México"	El hotel "Four Seasons" de la Ciudad de México ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 500, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México.
"Hoteles Mayakoba"	Significa, conjuntamente, el Hotel Rosewood Mayakoba, Hotel Fairmont Mayakoba, Hotel Banyan Tree Mayakoba y el Hotel Andaz Mayakoba.
"Hotel O&OM"	El hotel "One&Only Mandarina" ubicado en Carretera Federal Libre 200 Tepic-Puerto Vallarta, Municipio de Compostela, Localidad El Montecón, código postal 63724, Estado de Nayarit, en México, el cual inició sus operaciones al público el día 01 de

	noviembre de 2020.
"Hotel Rosewood Mayakoba"	El hotel "Rosewood" de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
"Hotel Rosewood Mandarin"	Significa el hotel en vías de desarrollo por parte de una subsidiaria de la Emisora en el Terreno Rosewood Mandarin bajo la marca "Rosewood", a ser operado por Rosewood en términos de los Contratos Rosewood Mandarin.
"Hotel Rosewood Villa Magna"	Significa el hotel "Rosewood Villa Magna" ubicado en Paseo de la Castellana 22, Madrid, España, a ser operado por Rosewood en términos de los Contratos Rosewood Mandarin.
"Residencias Fairmont Heritage Place"	Significa las residencias desarrolladas y comercializadas por una subsidiaria de la Emisora en el Entono Mayakoba bajo la marca "Fairmont", operadas por Fairmont en términos de los Contratos de Fairmont Mayakoba.
"Residencias Rosewood Mayakoba"	Significa las residencias desarrolladas y comercializadas por la Emisora o sus subsidiarias en el Entono Mayakoba bajo la marca "Rosewood", operadas por Rosewood en términos de los Contratos de Rosewood Mayakoba.
"Hyatt"	Hyatt of México, S.A. de C.V.
"Inalmex"	Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A. de C.V., subsidiaria de la Emisora y propietaria del inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons Ciudad de México.
"Indeval"	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"INEGI"	El Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
"IPC"	Índice de Precios y Cotizaciones de la BMV.
"Islas de Mayakoba"	Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., subsidiaria de la Emisora y propietaria del inmueble en donde se ubica el Hotel Rosewood Mayakoba.
"IVA"	Impuesto al Valor Agregado.
"JLL"	Jones Lang Lasalle.
"Kerzner"	Kerzner International Management Fze, empresa con quien se celebraron los Contratos Kerzner.
"LFPDPPP"	Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
"LFPIORPI"	Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita
"LGDFS"	Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
"LGEEPA"	Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
"LGSM"	La Ley General de Sociedades Mercantiles.
"LMV"	La Ley del Mercado de Valores.

"Majahua Resorts"	Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de la Emisora
"Mandarina Actividades"	Mandarina Actividades, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de la Emisora. (anteriormente denominada como "Majahua Villas").
"México"	Los Estados Unidos Mexicanos.
"NAV"	Reporte revisado por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias que contendrá el valor de los activos netos de la Emisora el cual se derivará de los avalúos de activos bajo normas del "Royal Institution of Chartered Surveyors" encomendados a expertos independientes, descontando de dichas valuaciones la posición de deuda neta de cada activo en términos del balance y ajustando el resultado por el porcentaje de participación de la Emisora en los activos.
"NIIF"	Las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>). Las NIIF incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité Internacional de Interpretación de Reportes Financieros (<i>International Financial Reporting Interpretations Committee</i>), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Comité Actual de Interpretaciones (<i>Standing Interpretations Committee</i> o SIC).
Nilaya	Nilaya Properties, S.L., anterior subsidiaria de la Emisora (anteriormente denominada Winfeel Invest, S.L.U.)
"NOI" o "Ingreso Neto de Operación"	Ingreso neto de operación que genera una propiedad después de deducir los costos y gastos relacionados directamente con la operación de esa propiedad. El NOI (por sus siglas en inglés; <i>net operating income</i>) de RLH no considera gastos corporativos, depreciación y amortizaciones ni gastos e ingresos extraordinarios.
"OCC"	Ocupación de cuartos hoteleros.
"Pesos", "MXN" o "\$ "	Moneda de curso legal en México.
"PIB"	Producto interno bruto.
"RevPAR"	Ingreso por habitación disponible, por sus siglas en inglés (<i>revenue per available room</i>).
"RNV"	Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV.
"Rosewood"	Rosewood Hotels and Resorts, LLC.
"STR"	Smith Travel Research.
"Terreno Rosewood Mandarin"	Significa el terreno de, aproximadamente, 21.5 hectáreas ubicadas dentro del Entorno Mandarin, en el Estado de Nayarit, México, propiedad de RLH en donde se construirá el Hotel Rosewood Mandarin.

Resumen ejecutivo:

Resumen ejecutivo

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

RLH Properties

RLH Properties es una sociedad controladora dedicada a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros y activos residenciales asociados de lujo y ultra lujo, directamente o a través de sus subsidiarias. Uno de sus principales objetivos es crear la principal plataforma de hoteles de lujo y ultra lujo en México y el Caribe, basando el crecimiento en el desarrollo y adquisición selectiva de nuevos hoteles.

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

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

- I. la adquisición de activos hoteleros que no tengan una utilización óptima de los recursos y/o que tengan potencial de desarrollo de negocio adicional;
- II. la adquisición de activos hoteleros con posibilidad de ampliar su inventario hotelero;
- III. la adquisición de activos hoteleros que tengan necesidad de ser renovados en el corto plazo; y
- IV. la adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirlos a hoteles.
- V. seguimiento y supervisión en la calidad del servicio prestado en los hoteles.
- VI. desarrollo de activos hoteleros y del segmento residencial bajo la marca de los hoteles operados.

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

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

- V. Gestiona los contratos con los operadores con los incentivos y características adecuadas que permitan enfocarse en la rentabilidad del hotel.

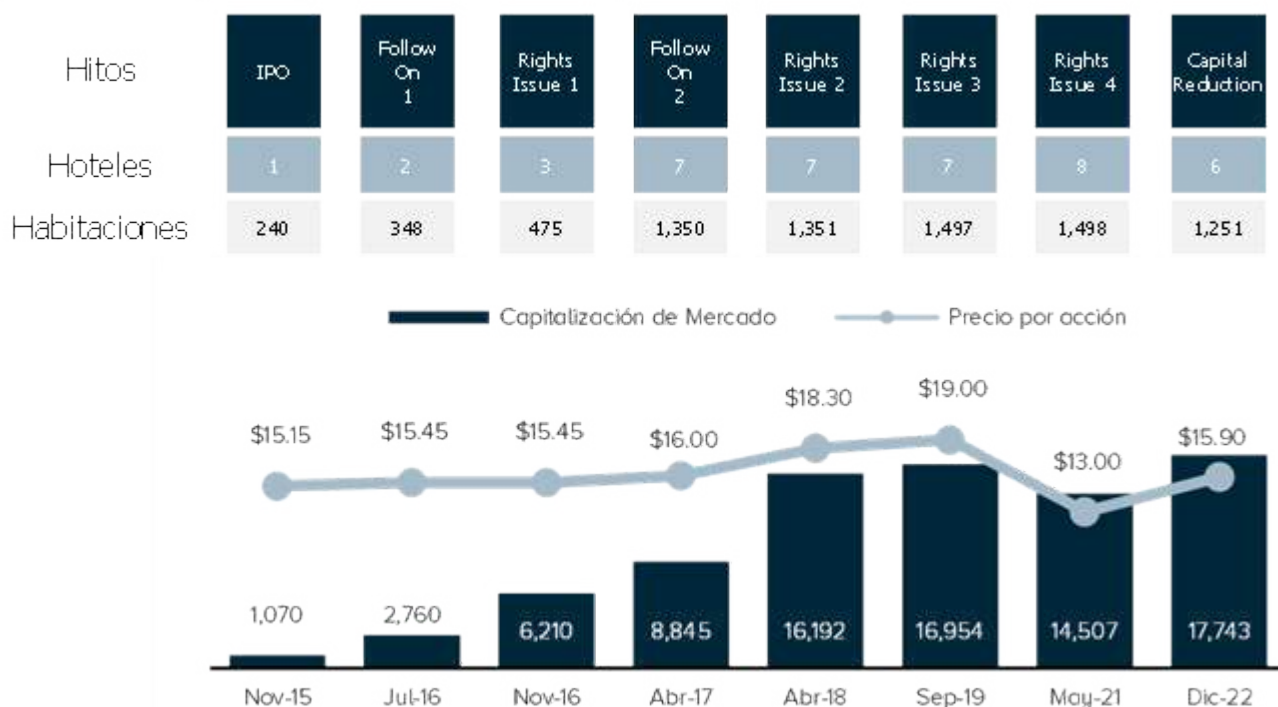
Adicionalmente a la adquisición de activos hoteleros, el plan de negocio contempla el desarrollo de propiedades a través de la compra de terrenos con ubicaciones privilegiadas, a un precio atractivo y que se encuentren en la última etapa de desarrollo, es decir, que cuenten con todos los permisos ambientales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

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 \$2,600M. 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)



Fuente: BMV
Cifra al 31 de diciembre de 2022

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

Activos de la Emisora

Hotel Four Seasons Ciudad de México

El Hotel Four Seasons Ciudad de México es un hotel de lujo de 240 habitaciones, de las cuales 40 son suites, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma, uno de los corredores turísticos y financieros más importantes de la Ciudad de México y del país. El Hotel Four Seasons Ciudad de México cuenta con un spa que ofrece diversos servicios, una alberca exterior, un gimnasio, un centro de negocios con alta tecnología, 10 salones para eventos y servicio de conserje multilingüe. De igual forma, el Hotel Four Seasons Ciudad de México cuenta con dos restaurantes; Zanaya, mismo que fue remodelado y comenzó a operar en 2016, e Il Becco, además de un bar (Fifty Mills), y una pastelería (Pan Dulce). Asimismo, el Hotel Four

Seasons Ciudad de México cuenta con una tienda de artículos de moda y revistas, una tienda Tane – marca internacionalmente conocida por su orfebrería – y una galería especializada en arte contemporáneo (Lourdes Sosa Gallery). Todas las áreas de retail, se encuentran arrendadas a terceros, salvo el restaurante Zanaya, Il Becco, el Bar Fifty Mils y la Pastelería Pan Dulce, que son operadas directamente por el hotel.

Entorno Mayakoba

El complejo denominado “Mayakoba” está ubicado en la Riviera Maya, en el Estado de Quintana Roo, a 8 kilómetros de Playa del Carmen. La primera fase de “Mayakoba” cuenta con cuatro complejos hoteleros de lujo, así como con campo de golf y desarrollos residenciales con marca hotelera. El complejo “Mayakoba” se caracteriza por apoyarse en las comunidades locales, así como en la protección al medio ambiente. Su calidad ha sido reconocida internacionalmente, habiendo contribuido RLH a la protección y conservación del medio ambiente con la recuperación del manglar, para el que se ha construido un sistema lagunar de canales artificiales navegables de 25 hectáreas de superficie y 13 kilómetros de longitud, lo que le convierte en una de las mejores estructuras forestales y de calidad ambiental de esta naturaleza en la Riviera Maya mexicana. La recuperación de éste y otros ecosistemas ha convertido a “Mayakoba” en un exponente de sostenibilidad a nivel mundial, al convertirse en hábitat natural de cerca de 200 especies entre aves, peces, reptiles, crustáceos y moluscos frente a las 70 que existían antes de las adecuaciones. Su primera fase fue iniciada en 1998 con una extensión de 250 hectáreas y es la que se encuentra entre la costa y la carretera federal.

Hotel Rosewood Mayakoba

El Hotel Rosewood Mayakoba, abierto en 2007, es operado por Rosewood Hotels & Resorts y se encuentra ubicado en un terreno de 182 mil metros cuadrados incluyendo 21 mil metros cuadrados de playa, y con 59 mil metros cuadrados construidos. La propiedad tiene 129 habitaciones, de las cuales 83 se encuentran en la zona de laguna y 46 en la zona de playa. El hotel finalizó su renovación en 2019, remodelando 38 habitaciones en 2018 y las restantes en 2019.

Hotel Fairmont Mayakoba

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

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.

Para el proyecto de remodelación se refinanció el crédito con Caixabank. La inversión aproximada para este proyecto es de 40 millones de dólares que abarca la remodelación de las habitaciones y zonas comunes incluyendo la próxima remodelación del SPA.

Hotel Banyan Tree Mayakoba

El Hotel Banyan Tree Mayakoba abrió en 2009, es operado por el grupo Banyan Tree y se encuentra ubicado en un terreno de 137,251 metros cuadrados. El proyecto de la Ampliación del hotel que constó de 41 suites adicionales al inventario, concluyó en el 2022. Ahora la propiedad cuenta con 162 habitaciones en el inventario al cierre del 2022.

Tiene 9 establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades. Se ofrecen 4 salones de reuniones que cuentan con capacidad para 200 personas, una sala de reuniones y un espacio para eventos interior-exterior con capacidad para 550 personas; un gimnasio disponible las 24 horas, 3 tiendas, un Kids Club y un SPA

El Hotel Banyan Tree Mayakoba es un hotel de lujo que abastece a clientes afluentes internacionales y locales. El Hotel Banyan Tree Mayakoba tiene un estilo asiático que mezcla la cultura mexicana armoniosamente y opera desde el 2009 logrando un destacado posicionamiento actualmente.

Hotel Andaz Mayakoba

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

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

Campo de Golf El Camaleón Mayakoba

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.

Después de dos años sin público debido a la pandemia por COVID-19, en 2022 se dio nuevamente la bienvenida para disfrutar del décimo torneo consecutivo de la PGA en Mayakoba, siendo en esta ocasión la segunda edición del "World Wide Technology Championship at Mayakoba" tras la firma del patrocinio celebrado en 2021, impulsando el legado del torneo como pionero del golf en México y América Latina, además de celebrar la hospitalidad y el hermoso paisaje que ofrece el destino de Mayakoba.

El Pueblito

El Pueblito corresponde a un lote de 26,505,51 metros cuadrados conocido como "Lote 7B". Dicho inmueble, cuyo diseño está basado en la arquitectura de una plaza típica mexicana, cuenta con 2 restaurantes, 3 boutiques, una capilla con capacidad para 65 personas y una escuela de cocina ("El Pueblito"). Además de estas amenidades, El Pueblito es utilizado para bodas y eventos debido a que su patio de 1,556 metros cuadrados tiene capacidad para albergar hasta 1,000 personas.

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

- I. The Burger Shop: Operado por Banyan Tree Mayakoba, un restaurante contemporáneo con hamburguesas gourmet personalizables, que incluyen las originales de carne Premium Cab y Wagyu Prime, de pescado y vegetarianas.
- II. 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.
- III. 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.
- IV. 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.

Dentro de la plaza central también se encuentran 3 boutiques donde los visitantes pueden encontrar artesanías, joyas y arte, ropa además de una escuela de cocina, las cuales se describen a continuación:

- I. D´Origen: boutique que ofrece artículos artesanales hechos a mano por diseñadores mexicanos.
- II. Corazón Mexicano: Ofrece gran variedad de artículos para vestir, ropa, sombreros, bisutería hecha por artesanos de la región.
- III. Vilebrequin: Ofrece gran variedad de trajes de baño de gran calidad, diferentes diseños y para todas las edades.
- IV. El Pueblito Cooking School: una academia de cocina que ofrece a los visitantes del desarrollo "Mayakoba" clases de cocina recreativa con temas como pastelería, comida saludable, comida asiática, gastronomía local y panadería.

Marina Mayakoba

La marina del desarrollo "Mayakoba" es un centro que otorga mantenimiento a las lanchas que navegan en los canales de Mayakoba y sirven como transporte para los huéspedes entre los hoteles ("La Marina"). La Marina se encuentra a un lado del Hotel Banyan Tree y cuenta con un embarcadero y las herramientas necesarias para poder realizar el mantenimiento. Las lanchas son propiedad de Mayakoba Experiences y se rentan a los hoteles, 4 unidades son propiedad de Andaz.

Residencias Rosewood Mayakoba

"Mayakoba Rosewood Residences" es un proyecto de 33 residencias privadas a lo largo de las tranquilas lagunas de Mayakoba que cuentan con las amenidades y servicios del Hotel Rosewood, además de la opción de participar en el programa de rentas que es gestionado por el Hotel.

A la fecha se han vendido 31 villas, siendo 2022 un año histórico en el que se firmaron 11 contratos de compraventa. Para el 2023 se tiene contemplado la venta de las últimas 2 unidades en inventario.

Fairmont Heritage Place

Fairmont Heritage Place es un conjunto de residencias de lujo dentro de Mayakoba operadas por Fairmont, las cuales cuentan con dos tipos diferentes de propiedad: (i) Tiempo Completo; y (ii) Residencias Fraccionadas.

A la fecha se han vendido se han vendido 34 unidades de tiempo completo ("full ownership") de un total de 54 en proyecto. Por su parte, se ha concretado la venta de 136 unidades fraccionadas ("fractionals") de un total de 192 en proyecto (16 unidades fraccionadas).

Desarrollo "Mandarina"

El desarrollo "Mandarina" es un plan maestro con una superficie aproximada de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 km de frente al mar y alrededor de 1.6 km de frente de playa en la costa occidental de México dentro de la Riviera Nayarit. Se encuentra ubicado en el municipio de Compostela en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 25 minutos de los hoteles Four Seasons y St. Regis en Punta Mita, y aproximadamente a 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Dentro del plan maestro de "Mandarina" se tiene contemplado desarrollar un proyecto de baja densidad con dos hoteles (el One&Only Mandarin ya en operación y el Rosewood Mandarin en etapa de construcción). El proyecto cuenta también con diferentes productos residenciales que podrían incluir residencias, departamentos y lotes. Adicionalmente se tienen contempladas diferentes amenidades que incluyen clubes de playa, centro ecuestre y un club deportivo, entre otros.

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

Actualmente RLH Properties es dueño del Hotel One&Only, del hotel Rosewood Mandarin que se encuentra en etapa de construcción y del desarrollo de 148 residencias que se comercializan bajo la marca One&Only y Rosewood Mandarin.

Hotel One&Only Mandarin

El hotel One&Only Mandarin es el activo más reciente del portafolio de RLH Properties. Es un resort de playa de lujo ubicado en Mandarin, Riviera Nayarit, que cuenta con 105 llaves donde los huéspedes se pueden sumergir en la belleza y serenidad de este destino ubicado en las costas del océano Pacífico. Tiene una superficie aproximada de 33 hectáreas ubicadas frente al mar, así como un componente residencial bajo la marca "One&Only" con un máximo de hasta 55 residencias sobre un terreno adyacente al Terreno One&Only Mandarin.

La construcción del hotel y la infraestructura inició en 2018 y fue inaugurado el 1 de noviembre del 2020. La propiedad ofrece 4 establecimientos de Alimentos y Bebidas, 2 salones para reuniones y espacio para eventos al aire libre como el "Jetty" y el club de playa. Adicionalmente, se ofrecen otras amenidades como un Spa con 7 salas de tratamiento, gimnasio, tres albercas y "KidsOnly" club.

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

Terreno Rosewood Mandarin y Hotel Rosewood Mandarin

El proyecto de desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin considera la construcción de un hotel de lujo de aproximadamente 140 habitaciones sobre el Terreno Rosewood Mandarin, el cual tiene una superficie aproximada de 21.5 hectáreas ubicadas frente al mar. Está previsto que el hotel cuente con las siguientes amenidades de lujo: restaurante de tres cocinas, restaurante de especialidad, bar, piscina, spa, club de playa, salones de reuniones, entre otros. RLH tiene celebrados los Contratos Rosewood para llevar a cabo la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca Rosewood. Rosewood Hotel Group es una compañía hotelera que actualmente administra cinco marcas: Rosewood Hotels & Resorts® con propiedades de ultra lujo en América del Norte, el Caribe/Atlántico, Europa, Medio Oriente y Asia; New World Hotels & Resorts con propiedades "upper-upscale" en China y el sureste Asiático; KHOS, una marca enfocada al segmento de negocios con un enfoque "lifestyle"; Carlyle & Co., un club de miembros con un enfoque moderno y progresista; y Asaya, la marca del grupo enfocada a programas de bienestar integral.

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

Tomando en cuenta las especificaciones requeridas por Rosewood para un hotel de la categoría del Hotel Rosewood Mandarin y el avance de diseño con el que se cuenta, el presupuesto preliminar de desarrollo ascendía a USD \$138M para la construcción de un hotel con un total de 127 habitaciones aproximadamente. 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. Actualmente, el presupuesto estima una inversión total de USD \$156M sujeto a la definición del proyecto final que podría variar con base en las especificaciones definitivas del proyecto arquitectónico. Las variaciones se relacionan principalmente a las decisiones finales de diseño y de métodos de construcción, aunque existen otras variaciones extraordinarias que suelen afectar esta clase de proyectos y en específico destacan las relacionadas con el incremento de los materiales tras el impacto de la pandemia por COVID-19 y la guerra entre Ucrania y Rusia.

A continuación, se presentan los principales indicadores del Hotel Rosewood Mandarin en sus cinco primeros años de operación, según el análisis de factibilidad y avalúo reparado por JLL. Se prevé que el hotel estaría alcanzando una ocupación estabilizada alienada con su conjunto competitivo a partir del tercer año de operación con un incremento promedio del 2.0% anual de las tarifas promedio, una vez alcanzada la penetración de mercado esperada.

Proforma Rosewood Mandarin					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación	54.4%	60.8%	63.3%	63.3%	63.3%
ADR (USD)	1,523	1,637	1,671	1,705	1,740
RevPAR (USD)	829	995	1,058	1,079	1,101

Fuente: JLL

Información no auditada

Residencias en la Mandarin con marcas One&Only y Rosewood

El proyecto residencial de Mandarin contempla el desarrollo de villas privadas bajo las marcas de: (i) One&Only Mandarin, en varios lotes alrededor del Hotel en un espacio aproximado de 50 hectáreas que se encuentra actualmente en etapa de comercialización y construcción; y (ii) Rosewood Mandarin, que contempla el desarrollo de edificios departamentales y amenidades en un espacio aproximado de 18 hectáreas, a ser construidos en tres fases; y un espacio de aproximadamente 12 hectáreas destinado para desarrollar eventualmente otras villas.

Actualmente se contempla un inventario de hasta 148 residencias con marca One&Only y Rosewood Mandarin.

Información de ventas residenciales Mayakoba y Mandarin al 31 de diciembre de 2022

Componente	Inventario Total	Ventas celebradas acumuladas al 31 de diciembre de 2022	Inventario Disponible	Contratos Compraventa Firmados en
Residencias	319	220	99	22
Mayakoba	279	201	78	13
Residencias Rosewood	33	31	2	5
Fairmont Heritage place FO ^(a)	54	34	20	2
Fairmont Heritage place FC ^(b)	192	136	56	6
Mandarin	40	19	21	9
Mandarin Private Homes O&O ^(c)	40	19	21	9

(a) Se entiende por FO *Full Ownership*

(b) Se entiende por FC Fracciones

(c) Solo se contemplan unidades de los lotes ya activos

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros 2022^[1] (No auditado)

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados^[2] del portafolio de los **Activos Hoteleros** de RLH durante el 2022:

Indicadores Operativos del 2022**Activos Estabilizados y Otros Activos**

Indicador	2019	2020	2021	2022
ADR (USD)	\$433	\$483	\$538	\$651
ADR (MXN)	\$8,307	\$9,715	\$10,960	\$13,063
Ocupación (%)	68.0%	31.6%	53.7%	59.7%
RevPAR (USD)	\$294	\$153	\$289	\$389
RevPAR (MXN)	\$5,651	\$3,073	\$5,886	\$7,796
Ingresos Totales (USD '000)	\$176,414	\$94,835	\$216,861	\$290,720
Ingresos Totales (MXN '000)	\$3,389,542	\$1,915,836	\$4,415,223	\$5,832,627
EBITDA* (USD '000)	\$47,710	\$8,144	\$49,740	\$80,036
EBITDA* (MXN '000)	\$913,665	\$117,182	\$1,017,233	\$1,605,170
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$41,833	\$6,573	\$45,690	\$70,933
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$800,759	\$86,410	\$934,579	\$1,422,555
Margen EBITDA (%)	27.0%	6.1%	23.0%	27.5%
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	23.6%	4.5%	21.2%	24.4%

Activos en Operación

Indicador	2019	2020	2021	2022
ADR (USD)	\$414	\$464	\$601	\$726
ADR (MXN)	\$7,954	\$9,321	\$12,250	\$14,573
Ocupación (%)	64.6%	30.8%	54.0%	60.0%
RevPAR (USD)	\$267	\$143	\$325	\$436
RevPAR (MXN)	\$5,136	\$2,874	\$6,615	\$8,743
Ingresos Totales (USD '000)	\$197,411	\$110,184	\$255,637	\$347,603
Ingresos Totales (MXN '000)	\$3,792,536	\$2,222,990	\$5,204,854	\$6,977,364
EBITDA* (USD '000)	\$50,006	\$8,298	\$62,161	\$93,905
EBITDA* (MXN '000)	\$957,157	\$111,083	\$1,270,164	\$1,884,962
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$43,499	\$6,277	\$57,649	\$83,706
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$832,161	\$71,364	\$1,178,062	\$1,680,346
Margen EBITDA (%)	25.2%	5.0%	24.4%	27.0%
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	21.9%	3.2%	22.6%	24.1%

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

Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

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

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

Año	Volumen	Máximo	Mínimo	Cierre
2015	-	15.15	15.15	15.45
2016	90,787,424	15.45	15.15	15.45
2017	323,770	17.75	15.45	17.75
2018	1,334,435	18.64	17.85	18.50
2019	11,767,114	19.10	16.50	18.44
2020	12,027,550	19.10	13.35	15.50
2021	30,312,260	16.00	12.15	16.00
2022	57,106,214	18.00	13.97	15.90

Para mayor detalle del comportamiento de los títulos en el mercado de valores, consultar la sección 5 de este Reporte Anual.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, existían 1,115,918,526 acciones de RLH suscritas y pagadas.

Principales eventos relevantes hasta la fecha de emisión del presente reporte

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 compulsa 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 inversores 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 Represas 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.

El 4 de enero de 2023 se emitió un evento relevante por un movimiento inusitado en la negociación de los valores representativos del capital social de RLH Properties, S.A.B. de C.V. donde RLH anunció al público inversionista que no era de su conocimiento las causas que pudieron dar origen a los mismos y que estos corresponden a condiciones propias del mercado.

El 10 de marzo de 2023 RLH Properties, S.A.B. de C.V. emitió un evento relevante con respecto a la retransmisión a la Bolsa Mexicana de Valores y al sistema de Transferencia de información de Valores, el reporte anual correspondiente al año 2019, 2020, y 2021 incluyendo información adicional en los apartados "Administración" y "Personas responsables", así como la información financiera relativa a los Trimestres del Q3, Q4 Preliminar y Q4 Dictaminado del año 2021 y Q1 y Q2 del año 2022, adjuntando información adicional sobre información financiera proforma, a fin de dar cumplimiento con los criterios de revelación y presentación, sin que los Estados Financieros contenidos y/o la información financiera se haya visto modificada. Asimismo, se actualizaron ciertos apartados de los folletos de reestructura societaria presentados por la Sociedad el 23 de agosto del 2021 y el 16 de noviembre de 2022, agregando descripciones sobre las empresas con las que se realizaron las transacciones descritas, sin modificar la información financiera.

El 15 de marzo de 2023 se emitió un evento relevante por un movimiento inusitado en la negociación de los valores representativos del capital social de RLH Properties, S.A.B. de C.V. donde RLH informó al público inversionista que según le ha sido informado a la compañía, (i) dicha variación obedece a la adquisición de un total de 26,448,968 acciones (aproximadamente 2.37% de las acciones de RLH en circulación) por parte de algunos accionistas de RLH, y (ii) dichas operaciones se llevaron a cabo a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "Bolsa")

Información de la Compañía

Nuestras oficinas corporativas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México y nuestro número telefónico es +52 55 14500800. Nos constituimos conforme a las leyes de México el 28 de febrero de 2013. Nuestro folio mercantil en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, es el número 489198-1 y

nuestro registro federal de contribuyentes es SDC130228AA3. La persona encargada de relaciones con inversionistas de la Emisora es Juan Novoa, Director Ejecutivo de Finanzas con teléfono: +52 55 14500800 y correo electrónico: jnovoa@rlhproperties.com

Resumen de información financiera y otra información

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

Los Estados Financieros Consolidados Auditados, están expresados en miles de pesos. Para más información ver la sección 3 de "Información Financiera."

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021 y 2020
31 de diciembre de

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	(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	<u>8,060,894</u>	<u>7,939,471</u>	<u>4,743,427</u>
 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	<u>18,390,800</u>	<u>26,703,702</u>	<u>23,135,435</u>
Total activo	<u>\$ 26,451,694</u>	<u>\$ 34,643,173</u>	<u>\$ 27,878,862</u>

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	<u>4,740,940</u>	<u>3,686,878</u>	<u>2,841,884</u>

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

RESUMEN DE INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021 y 2020

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	(en miles de Ps.)		
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$4,723,848	\$3,184,690	\$1,356,896
Ingresos por alimentos y bebidas	2,071,695	1,423,085	701,838
Ingresos por servicios de campo de golf	198,221	220,463	94,458
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	214,467	179,654	82,274
Otros ingresos hoteleros	616,779	533,485	209,746
Ingresos por venta de residencias	1,205,283	201,501	206,968
Total de ingresos	<u>9,030,293</u>	<u>5,742,878</u>	<u>2,652,180</u>
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(1,221,738)	(925,070)	(420,553)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(1,354,424)	(917,883)	(487,461)
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(111,167)	(55,053)	(154,796)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(96,152)	(72,589)	(38,252)
Otros costos hoteleros	(190,971)	(167,916)	(85,880)
Costo por venta de residencias	(1,042,026)	(165,255)	(187,286)
Gastos administrativos y operativos	(1,291,680)	(1,094,517)	(727,395)
Depreciación y amortización	(756,069)	(648,482)	(506,243)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(107,252)	(84,984)	(53,666)
Gastos de ventas y mercadotecnia	(679,464)	(400,853)	(271,254)
Gastos de mantenimiento	(412,192)	(297,853)	(158,342)
Electricidad, gas y agua	(280,517)	(214,378)	(133,494)
Honorarios de operación	(426,340)	(298,792)	(80,521)
Seguros	(132,912)	(113,607)	(104,905)
Predial	(50,693)	(34,413)	(36,825)
Gastos corporativos	(634,694)	(253,201)	(198,357)
	<u>(8,788,291)</u>	<u>(5,744,846)</u>	<u>(3,645,230)</u>
Otros (egresos) ingresos - neto	357,386	17,810	(2,554)
(Pérdida) utilidad de operación	599,388	15,842	(995,604)
Costo de financiamiento:			
Intereses y costos financieros	(470,262)	(314,409)	(317,497)
Pérdida cambiaria	(626,968)	(375,832)	(1,469,747)
Costo financiero	(1,097,230)	(690,241)	(1,787,244)
Intereses ganados	89,743	36,708	9,958
Utilidad cambiaria	554,338	373,915	1,503,967
	<u>(453,149)</u>	<u>(279,618)</u>	<u>(273,319)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	146,239	(263,776)	(1,268,923)
Provisión impuestos a la utilidad	265,797	283,911	161,518
Utilidad neta	<u>412,036</u>	<u>20,135</u>	<u>(1,107,405)</u>

Otros resultados integrales que se reclasifican a resultados:

[1] Los indicadores y resultados presentados en todos los periodos analizados no consideran el desempeño de los Activos en España (Rosewood Villa Magna y BLESS Hotel Madrid) dada su desinversión del Portafolio de RLH Properties el 15 de noviembre de 2022. Por su parte, tampoco se consideran los resultados del torneo de golf PGA celebrado anualmente en el Camaleón Mayakoba.

[2] La información de los hoteles operativos agregados se basa en USALI (Sistema Uniforme de Cuentas para la Industria Hotelera por sus siglas en inglés), e incluye la suma de los activos hoteleros.

Factores de riesgo:

Factores de riesgo

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

Riesgos relacionados con nuestro negocio y la industria

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

El Hotel Four Seasons Ciudad de México, los Hoteles en Mayakoba (Rosewood, Banyan Tree, Fairmont y Andaz), el Hotel One&Only Mandarin (O&OM) y el proyecto del Hotel Rosewood Mandarin, están expuestos a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, incluyendo los siguientes:

- La competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo aquella generada por plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen nuestros desarrollos hoteleros;
- El impacto que la inseguridad pueda tener en el número de visitantes, destino de viajes de negocios, flujo de pasajeros, turistas y viajeros;
- Los factores que afecten la calidad de los servicios prestados en nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades y costo de habitaciones, entre otros;
- Los cambios económicos a nivel mundial o regional en la medida en la que impacten el turismo o viajes de negocio a la Ciudad de México, a la Riviera Maya y a la Riviera Nayarit;
- El aumento de la oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje del segmento alto en la Ciudad de México, la Riviera Maya y a la Riviera Nayarit, lo cual afectaría en forma adversa los niveles de ocupación de nuestros desarrollos hoteleros y los ingresos generados por el mismo;
- Los aumentos en los costos y gastos de operación de nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;
- Los acontecimientos políticos nacionales e internacionales en tanto afecten de manera adversa el turismo o viajes de negocios en México, la cantidad de viajeros a la Ciudad de México, a la Riviera Maya y a la Riviera Nayarit
- La dependencia en los viajeros comerciales, de negocios y turistas, así como de sus patrones de viaje y preferencias;
- Los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Emisora, tales como inseguridad, criminalidad, atentados terroristas, pandemias, epidemias, inestabilidad política, la existencia de hostilidades en México, los accidentes ocurridos durante los traslados, los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como terremotos, huracanes, tormentas tropicales, deslaves, inundaciones, entre otros, así como impactos de fenómenos naturales como el crecimiento desmedido de macroalgas (sargazo), impactos relacionados con el fenómeno del niño(a) y problemas derivados del cambio climático;

- Retrasos y sobre costos en nuestros proyectos en los hoteles y/o negocio residencial.
- Las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia bursátil, fiscal, penal, ambiental, laboral y de uso de suelo en México, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;
- Los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores del Hotel Four Seasons Ciudad de México, de los Hoteles Mayakoba, O&OM o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes el Hotel Four Seasons Ciudad de México, los vehículos propietarios de los Hoteles Mayakoba, O&OM o la Emisora celebren operaciones de negocios;
- Las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Emisora;
- La situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en México, particularmente en la Ciudad de México, la Riviera Maya y la Riviera Nayarit.

Los cambios en cualquiera de estas condiciones podrían afectar en forma adversa los niveles de ocupación y las tarifas del Hotel Four Seasons Ciudad de México, Los Hoteles en Mayakoba y Hotel O&OM y por ende la situación financiera de la emisora.

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

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

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

Actualmente, nuestra estrategia de negocios, operaciones y crecimiento dependen de contratos celebrados con Four Seasons, Kerzner, Banyan Tree, Fairmont (Accor), Hyatt y Rosewood

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

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

La industria hotelera y de alojamiento del segmento alto es competitiva. El Hotel Four Seasons Ciudad de México, los Hoteles en Mayakoba y el Hotel O&OM están orientados, principalmente, a los viajeros nacionales e internacionales del segmento alto (ya sea que viajen a Ciudad de México, Riviera Maya o a la Riviera Nayarit por negocios o por placer). Competimos principalmente con otras cadenas hoteleras nacionales e internacionales. También es posible que enfrentemos competencia con departamentos, habitaciones y residencias privadas del segmento alto. Además, podemos enfrentar competencia por parte de nuevos participantes en el mercado de alojamiento del segmento alto en México. Es posible que algunos de estos nuevos competidores cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo, superiores a los de la Emisora. También es posible que nuestros competidores ofrezcan tarifas más competitivas, una alternativa más conveniente, servicios y amenidades adicionales o mejores instalaciones, lo cual podría atraer a los huéspedes de nuestros hoteles, y provocar una disminución en sus niveles de ocupación y en las tarifas diarias. Cualquiera de

estos factores podría tener un efecto adverso en nuestra competitividad, resultados de operación y la situación financiera. Mayor competencia, o bien, una baja en la industria hotelera en general o en el segmento alto de turismo en los mercados en los que participa o pretende participar la Emisora, podrían tener un impacto negativo para la Emisora.

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

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

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

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

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

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

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

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

El Hotel Four Seasons Ciudad de México, los Hoteles en Mayakoba y el Hotel O&OM, así como nuestras inversiones hoteleras futuras, están y estarán sujetos al cumplimiento de diversas leyes.

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

La regulación a nivel local, incluyendo la relativa a protección civil, uso de suelo, restricciones de zonificación, edificación y otras cuestiones, puede restringir el uso de nuestros hoteles y de nuestras inversiones hoteleras futuras y exigir en cualquier momento que se obtengan autorizaciones de las autoridades gubernamentales o de organizaciones comunitarias o vecinales. Las restricciones antes mencionadas podrían incluir requisitos que pueden implicar costos administrativos adicionales para nuestros hoteles y el proyecto del Hotel Rosewood Mandarin o para nuestras inversiones hoteleras futuras. La estrategia de crecimiento de la Emisora podría verse afectada por su capacidad para obtener los permisos y las licencias necesarios. La falta de obtención de estos permisos y licencias podría tener un efecto adverso en las actividades, e incluso llevar a la clausura de los

hoteles o de nuestras inversiones hoteleras futuras, y la imposición de multas en función al nivel del incumplimiento, lo que pudiera resultar en un efecto adverso sobre la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora.

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

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

Cumplimiento con indicadores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG)

Actualmente existe una tendencia y exigencia mundial por parte de las empresas globales en medir el impacto en las iniciativas de los Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS) de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) a través del cumplimiento con los indicadores ASG. La Emisora y los Hoteles Four Seasons Ciudad de México, los hoteles en Mayakoba, el Hotel O&OM y el proyecto Rosewood Mandarin deben implementar distintas acciones que permitan cumplir con dichos indicadores, a pesar de que se han iniciado distintos esfuerzos para su implementación no podemos asegurar que en el futuro se cumplan y por lo tanto las acciones de la emisora sean atractivas para el público inversionista.

Legislación aplicable al desarrollo de proyectos hoteleros

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

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

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

De igual forma, cualquier inversión en inmuebles que hubieren pertenecido al régimen de propiedad ejidal, conlleva ciertos riesgos inherentes a dicho régimen. Entre otros riesgos, algún propietario ejidal anterior podría iniciar reclamaciones o impugnar el proceso de desincorporación de los terrenos

ejidales en caso de que dicho propietario considerara que el mismo no se apegó a las disposiciones de la Ley Agraria y demás leyes y reglamentos aplicables. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor del antiguo titular, lo cual podría afectar de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de la Emisora, en caso de resultar afectada por la reclamación.

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

La obtención oportuna de permisos, licencias y autorizaciones ambientales y de uso de suelo, con apego a las leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya, así como el cumplimiento con los términos y condiciones establecidos en cada uno de ellos, son instrumentales para mantener las operaciones hoteleras, así como para la realización de modificaciones o expansiones. El incumplimiento con estos permisos puede tener efectos materiales adversos en la operación de los hoteles y demás activos de la Emisora y la situación financiera de la Emisora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No somos parte de litigios, sin embargo, estamos expuestos a demandas y litigios que pudieran afectar de manera negativa nuestras operaciones, situación financiera y liquidez.

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

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

Estamos obligados al pago del impuesto predial de todos nuestros activos. Este impuesto predial podría aumentar como resultado de los cambios decretados por autoridades de la Ciudad de México, de la Riviera Maya y de la Riviera Nayarit, en el régimen fiscal, la tasa del impuesto o la valuación o revaluación del Hotel Four Seasons Ciudad de México, de los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarin, por parte de las autoridades fiscales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Renovación de contratos celebrados con operadores

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

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

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

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

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

De igual forma se tienen celebrados contratos con Kerzner International Management para la operación y administración del Hotel O&OM Mandarina con Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V. con Rosewood para la operación y gestión del hotel Rosewood Mandarina (una vez que empiece a operar) con Canalán Resorts, S.A. de C.V. por un periodo mayor a 10 años.

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

Responsabilidad de la implementación, ejecución y supervisión del control interno

Los operadores de los hoteles Four Seasons Ciudad de México, los Hoteles Mayakoba y el Hotel O&OM, son responsables de la implementación, ejecución y supervisión del control interno sobre la gestión y operación de cada hotel, conforme a sus estándares, políticas y procedimientos y en cumplimiento al contrato de administración (HMA). La Emisora lleva a cabo un proceso de supervisión de los operadores a través de sus distintas áreas (Finanzas e Impuestos, Asset Management, Jurídico y Recursos Humanos.) y ha establecido su control interno para los procesos corporativos conforme a metodologías internacionales y en apego a mejores prácticas de Gobierno Corporativo.

No obstante, lo anterior, la Emisora y cualquiera de sus subsidiarias gestionada por los operadores, están expuestos a los riesgos inherentes ocasionados por factores internos o externos, o la materialización de un riesgo pudiendo causar una disrupción en la operación o de carácter financiero.

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

Nuestros hoteles cuentan con pólizas de seguro que amparan responsabilidad civil, daños y accidentes. Asimismo, tenemos contratadas pólizas de seguro para el resto de nuestros desarrollos hoteleros. Existen algunos tipos de pérdidas que no son asegurables o su costo de aseguramiento es muy alto. En el supuesto de que la Emisora, el Hotel Four Seasons Ciudad de México, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM y el desarrollo del Hotel Rosewood Mandarina, o sus demás inversiones hoteleras futuras sufran pérdidas que no estén aseguradas, podrían perder no sólo su inversión en dichos activos sino también los ingresos y flujos de efectivo proyectados en relación con los mismos. Si la pérdida está asegurada, la Emisora podría

verse obligada a pagar un deducible considerable en relación con la reclamación del pago de la misma, antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsarle dicha pérdida. De igual forma, es posible que el monto de la pérdida exceda el límite amparado. Además, los acreedores de la Emisora o de sus subsidiarias podrían exigir que éstas adquieran dichos seguros y la falta de obtención de los mismos podría constituir un incumplimiento del contrato respectivo. A pesar de que los daños puedan estar asegurados, éstos pudieran interrumpir de forma significativa la operación de los hoteles durante el periodo de reparación o reconstrucción, lo que podría afectar de forma significativa la operación y flujos de efectivo de la Compañía.

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

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

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

La legislación mexicana aplicable a compañías con valores cotizados en el mercado de valores, Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como nuestros estatutos sociales y políticas internas, establecen distintos procedimientos diseñados para asegurar que las operaciones celebradas con y entre nuestras subsidiarias financieras y demás personas relacionadas se apeguen a los términos de las condiciones de mercado vigentes para ese tipo de operaciones, incluyendo la revisión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la aprobación de nuestro Consejo de Administración.

En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros y ocasionalmente con algunos de nuestros accionistas y afiliadas. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio. Tenemos la intención de continuar celebrando operaciones con nuestras subsidiarias y afiliadas en el futuro, de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable. La celebración de esta clase de operaciones puede causar que se originen conflictos de interés, los cuales serán gestionados, controlando o eliminando cualquier riesgo potencial de acuerdo con nuestras políticas internas.

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

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

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

No podemos garantizar que seremos capaces de manejar exitosamente todos los factores que son necesarios para asegurar el crecimiento exitoso de nuestro negocio. Si no somos capaces de encontrar oportunidades de adquisición adecuadas, o si no somos capaces de consumir las

adquisiciones en condiciones favorables, o de operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas, ello podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo.

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

- Escasez de materiales, mano de obra calificada, proveedores y contratistas en la zona
- Un cambio en el alcance del proyecto original;
- La dificultad de obtener los permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios de zonificación,
- Uso de suelo, ambientales, de construcción, ocupación y otros permisos necesarios;
- Condiciones económicas o políticas que afecten la propiedad respectiva;
- El descubrimiento de defectos estructurales u otros defectos latentes en la propiedad una vez que haya comenzado la construcción;
- El descubrimiento de vestigios arqueológicos que retrasen o limiten el desarrollo o ampliación.
- Retrasos en conseguir arrendatarios;
- Incurrir en obligaciones o responsabilidades inesperadas;
- Falta de planificación o administración deficiente de las adquisiciones; y
- Incapacidad para retener o contratar personal clave para los negocios adquiridos.

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

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

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

Los activos inmobiliarios no son líquidos.

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

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

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

Nuestros activos, están expuestos a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, incluyendo los siguientes:

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

Los cambios en cualquiera de estas condiciones podrían afectar en forma adversa los niveles de ocupación y las tarifas de nuestros hoteles y el Hotel Rosewood Mandarin una vez construido y, de los vehículos propietarios de los Hoteles y de la Emisora.

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

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

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

- La ADR y la ocupación de los hoteles pueden ser inferiores a los proyectados al momento en que decidamos llevar a cabo el desarrollo;
- Los gastos de desarrollo, construcción y operación pueden ser mayores a los proyectados en el momento de comenzar el desarrollo, resultando en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada;
- La ocupación y ADR de los hoteles desarrollados pueden variar dependiendo de una serie de factores, incluyendo las condiciones de mercado y económicas y puede resultar en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada o no redituable;
- Nuestros competidores pueden desarrollar o adquirir inmuebles que compitan con nuestros inmuebles;

- Los acuerdos de intenciones de compraventa de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" podrían no llegar a formalizarse. Por otra parte, los posibles compradores de dichas residencias podrían incumplir en sus obligaciones de pago, resultando en un menor flujo de caja.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Podríamos vernos incapacitados para continuar con el desarrollo de inmuebles al no poder obtener financiamientos en términos poco o nada favorables;
- Podríamos incurrir en costos de construcción por proyectos de desarrollo que excedan de nuestras estimaciones originales debido a incrementos en las tasas de interés e incrementos en los materiales, costos laborales, u otros que pudieran hacer que completar el proyecto sea menos rentable debido a nuestra incapacidad para trasladar a los huéspedes futuros del hotel dichos costos incrementados;

- Podríamos vernos incapacitados para obtener o enfrentar retrasos en obtener usos de suelo, de construcción, de ocupación y otros permisos gubernamentales, autorizaciones y otras aprobaciones regulatorias que podrían resultar en incrementos en los costos o retrasos en el desarrollo de un proyecto y/o potencialmente causar que abandonemos el proyecto en su totalidad;
- RLH o sus subsidiarias pueden no completar el desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin, de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" y residencias de las marcas "Fairmont Heritage Place" y "Rosewood" en Mayakoba en el tiempo anticipado o en lo absoluto;
- Podríamos perder recursos y asignar tiempo de la administración en proyectos que no completemos; y
- El costo y tiempo de terminación de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control tales como condiciones climáticas o laborales, regulaciones, escasez de materiales y excesos en la construcción) pueden ser mayores del anticipado, reduciendo el rendimiento económico anticipado en el proyecto.
- La capacidad para obtener un nivel aceptable de tarifas y ocupación, una vez completados los proyectos puede afectar nuestros ingresos futuros.

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

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

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

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

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

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

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

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

Coronavirus, influenza u otras enfermedades relacionadas, o la percepción de los mismos, no tengan un efecto adverso futuro en las operaciones de la Compañía.

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

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

El modelo de negocios de la Emisora contempla la posible venta de productos residenciales, motivo por el cual está sujeta a las disposiciones contenidas en la “Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita” y a sus disposiciones reglamentarias.

Debido a que el modelo de negocios de la Emisora incluye el desarrollo y venta de productos residenciales, la Emisora debe sujetarse a las disposiciones contenidas en la “Ley federal para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita” y sus disposiciones reglamentarias. De conformidad con dichas disposiciones, la Emisora debe proporcionar cierta información a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través de la Unidad de Inteligencia Financiera respecto de la identidad de los adquirentes de productos inmobiliarios y respecto del desarrollo inmobiliario, así como de las operaciones de enajenación. En virtud de lo anterior, la Emisora cuenta con procedimientos internos para asegurarse de cumplir con los requisitos legales necesarios para conocer la identidad de sus clientes y lograr entregar las notificaciones correspondientes a las autoridades. La falta de cumplimiento de las disposiciones legales antes descritas podría tener como resultado la imposición de penas por parte de la autoridad competente.

Incumplimiento de covenants

Por contrato, los activos operativos de la compañía deben de cumplir con tres ratios de cobertura que se definen en cada contrato de deuda celebrado por Hotel: (i) Ratio de cobertura del servicio de la deuda; (ii) ratio “loan to value”, y por último; (iii) ratio de flujo de caja excedentario.

En el caso del Hotel Andaz Mayakoba no existe una cláusula contractual de cumplimiento de ratio de cobertura ni “loan to value” pero si de caja excedentario.

Para el caso del O&O dependiendo del flujo obtenido en el ejercicio se calcula el número de meses a tener fondeada la cuenta de reserva de la deuda. El flujo debe ser superior a 1.05x, así mismo se debe de cumplir con un ratio de 1.30x para poder sacar la caja excedentaria del periodo.

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

Si en cualquier momento el ratio de cobertura del servicio de la deuda es inferior al establecido por contrato, la acreditada tendrá un periodo para subsanar dicho incumplimiento “equity cure” mediante la amortización parcial del crédito, en la medida de lo suficiente. Transcurrido ese periodo se considerará incumplido el ratio de cobertura del servicio de la deuda a todos los efectos previstos del contrato.

Riesgos sobre el deterioro de activos no financieros:

Los activos intangibles que tienen vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil o activos intangibles que no están listos para ser utilizados, no están sujetos a amortización y se someten a pruebas anuales de deterioro. La Emisora requiere realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los

valores de los activos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes y por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Nuestros resultados futuros podrían verse impactados en caso de que resulte necesario reducir el valor de dichos activos.

Riesgos sobre los impuestos diferidos

Los impuestos reales por recuperar o por pagar en el futuro podrían ser mayores o menores que los que la emisora ha estimado.

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

Riesgos relacionados con Mayakoba y Mandarin

Las operaciones de los Entornos Mayakoba y Mandarin están sujetas al cumplimiento de regulación en materia ambiental que tiende a ser más estricta.

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

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

En efecto, las autoridades federales tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua, así como las autoridades del Estado de Quintana Roo y Yucatán, están facultadas para interponer procedimientos de orden civil, administrativo y penal en contra de las empresas que violen la legislación ambiental, los términos de sus permisos y/u ocasionen daños ambientales; además, pueden suspender cualquier desarrollo que no cumpla con dicha legislación. Por otro lado, la Emisora podría ser obligada a asumir la responsabilidad de remediación ante el descubrimiento de contingencias y/o pasivos ambientales actualmente desconocidas, a pesar de no ser responsable de causarlos. Igualmente, bajo la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, los Entornos podrían ser sujetos de demandas por reparación de daño ambiental y multas, que, de resultar contrarias a los Entornos Mayakoba y Mandarin, podrían ser significativas con efectos adversos y significativos en la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora, así como en la continuidad de las operaciones de los Entornos Mayakoba y Mandarin. En cumplimiento, la Emisora cuenta con un Informe de Sostenibilidad disponible online.

Mayakoba y Mandarin son susceptibles a los efectos a fenómenos climáticos que pueden afectar su operación.

Considerando la ubicación costera del Entorno Mayakoba como en el Entorno Mandarin, ésta es sensible a los efectos ocasionados por el cambio climático, que puede incluir impactos inmediatos, como los de huracanes, ciclones o tormentas tropicales, así como efectos de largo plazo, como posible movimiento adicional de la línea de pleamar máxima, lo cual reduce la superficie de playa y zona federal marítimo-terrestre bajo concesión. La entidad no puede garantizar que estos impactos inmediatos no tengan afectación sobre los resultados de años futuros y nuestro negocio. Asimismo, la Entidad podría tomar decisiones de remediación sobre los impactos de largo plazo que requiera inversión de capital relevante.

Riesgos relacionados con el cumplimiento de regulaciones en Zonas Arqueológicas

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

Riesgos Relacionados con México

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

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

México ha experimentado periodos prolongados de crisis económica en el pasado, causados por factores internos y externos sobre los cuales no tenemos control alguno, en el año 2022, el producto interno bruto mexicano fue de 3% y la inflación del 7.82%. En el año 2021, el producto interno bruto fue de 4.8% y la inflación del 7.36%. Dichos periodos de crisis económica se han caracterizado por inestabilidad en los tipos de cambio de divisas, inflación alta, contracciones económicas, una reducción de flujos internacionales de capital, una reducción de liquidez en el sector bancario y altos índices de desempleo. Asimismo, recientemente se han experimentado altos índices delictivos en México, así como disturbios sociales. Dichas condiciones podrían ocurrir o seguir ocurriendo en el futuro y pudieran afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera o resultados operativos.

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

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

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

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

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

Las nuevas políticas y decisiones del gobierno podrían afectar las operaciones de la Emisora, debido a la inestabilidad económica y la volatilidad en la toma de decisiones sobre grandes proyectos de infraestructura con grandes inversiones de capital como la construcción de una nueva refinería, el tren Maya, el corredor interoceánico-Istmo de Tehuantepec, etc.

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

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

La creación de nuevos impuestos o el incremento de impuestos relacionados con la industria hotelera podrían tener un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera y resultados de la operación.

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

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

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

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

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

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

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

Actualmente México experimenta periodos de índices delictivos altos debido, en gran medida, al crimen organizado. Las actividades criminales y vandalismo en México han representado retos importantes en materia de seguridad para los comerciantes mexicanos durante los últimos años. La violencia asociada con dichas actividades, así como aumentos drásticos en los índices de inseguridad y delincuencia organizada que detonen alertas y restricción de viajes nivel 3 "reconsider travel" o 4 "do not travel" por parte del Gobierno de los Estados Unidos pudiera impactar de manera relevante la industria en la Ciudad de México, la Riviera Maya y la Riviera Nayarit y otros mercados en los que participe la Emisora, afectando también nuestro negocio, estado de resultados y situación financiera.

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

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

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

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

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

Riesgos relacionados con nuestras Acciones

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

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

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

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

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

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

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

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

- Volatilidad significativa en el precio de mercado y volumen de intercambio de valores de empresas de nuestro sector, en el entendido que dichos factores no estarían necesariamente relacionados con el desempeño operativo de dichas empresas;
- Percepción de los inversionistas de nuestras perspectivas y de las perspectivas de nuestro sector;
- Diferencias potenciales entre nuestros resultados financieros y operativos y aquellos esperados por los inversionistas;
- Cambios en las ganancias o variaciones en nuestros resultados operativos;
- Desempeño operativo de empresas comparables con la nuestra;
- Acciones de nuestros accionistas controladores indirectos en relación con las transferencias de las acciones de su propiedad o las perspectivas de que dichas acciones pudieran ocurrir;
- Contrataciones o salidas de personal administrativo clave;
- Anuncios por parte de nosotros o de nuestros competidores respecto de adquisiciones, ventas, alianzas estratégicas, asociaciones o compromisos de capital;
- Nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de leyes y reglamentos, incluyendo de carácter fiscal, aplicables a nuestra industria o a la tenencia o transmisión de nuestras Acciones;
- Patrones económicos generales en las economías o mercados financieros de México o el extranjero, incluyendo aquellos que sean resultado de guerras, actos terroristas o respuestas a dichos sucesos; y
- Condiciones políticas o sucesos en México y Estados Unidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Exposición a fraudes internos/externos:

Como parte del Gobierno Corporativo llevado a cabo por la Compañía, se ha implementado un sistema de control interno con base en un marco de referencia internacional, con la intención de dar certeza y seguridad razonable sobre las actividades llevadas a cabo por la Emisora, así mismo, contamos con el área de auditoría interna que revisa nuestros procesos con base en un plan anual autorizado por el Comité de Auditoría, sin embargo no podemos asegurar que todos los riesgos sean identificados y mitigados y por lo tanto quedemos expuestos a fraudes internos o externos que pongan en riesgo la inversión de nuestros accionistas, ocasionando la pérdida parcial o significativa de la inversión.

Riesgos relacionados con Tecnología***Ataques Cibernéticos***

RLH y sus subsidiarias están expuestos a riesgos relacionados con la ciberseguridad. Durante 2022 no se registró ningún ataque cibernético exitoso a RLH y sus subsidiarias. Aunque se efectúan acciones para prevenir, minimizar y contener un posible ataque cibernético, no se puede asegurar que el corporativo y sus subsidiarias no puedan sufrir un ataque exitoso a su infraestructura tecnológica.

RLH Properties cuenta con un área de tecnología de la información responsable de definir, implementar, gestionar y actualizar la red, los sistemas, plataformas, aplicaciones y controles de seguridad con el apoyo de un tercero/servicio administrado de Network Operations Center (NOC) y Security Operations Center (SOC) con un monitoreo 24/7 de la red.

El equipo de tecnología de la Información de la Emisora considera que la probabilidad de un ataque cibernético existe, pero que, esta ha disminuido con respecto al ejercicio anterior, dado que se han implementado herramientas, software y controles de seguridad robustos que mitigan el riesgo.

En diciembre de 2021 se realizó un análisis de vulnerabilidades y evaluación tecnológica de seguridad de la información con un consultor especializado. No se detectaron vulnerabilidades críticas. La Emisora obtuvo un resultado de 8.5 sobre 10, lo que indica que se cuenta con un buen nivel de ciberseguridad que le permite estar razonablemente protegida contra ataques a su infraestructura tecnológica.

El área de TI delineó un plan de acción para atender las vulnerabilidades (no críticas) detectadas y lo validó con el consultor especializado. El plan de acción se ejecutó en tiempo y forma durante el primer cuatrimestre del 2022. Todas las vulnerabilidades (no críticas) fueron resueltas.

La Emisora realizará un análisis de vulnerabilidades y evaluación tecnológica de seguridad de la información cada año a partir de 2023.

Respecto a las subsidiarias, cada Operador conforme al contrato de gestión de los activos hoteleros, tiene la responsabilidad de implementar y proteger los sistemas de información de cada activo hotelero.

Otros Valores:**Otros valores**

Las acciones representativas del capital social de la Emisora se encuentran inscritas en el RNV y listadas en la BMV. Debido a que nuestras acciones se encuentran listadas en la BMV y registradas en el RNV, estamos obligados a proporcionar a la CNBV y a la BMV estados financieros trimestrales y estados financieros anuales dictaminados, así como diversos reportes periódicos. Los principales reportes que tenemos que entregar son los siguientes:

- Un reporte anual preparado de conformidad con la Circular Única de Emisoras, a más tardar el 30 de abril de cada año;
- Reportes trimestrales, dentro de los 20 días hábiles posteriores a la conclusión de cada trimestre calendario y dentro de los 40 días hábiles posteriores al cierre del mes de diciembre; y

- Reportes sobre eventos relevantes en forma oportuna después de que hayan ocurrido.

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

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

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

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro

Durante el 2022 no se dieron cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

Destino de los fondos, en su caso:

Destino de los fondos

Los fondos que se visualizan en los cambios del capital contable al 31 de diciembre de 2022 comparado con el año terminado al 31 de diciembre de 2021, que derivan la disminución de la parte fija del capital social en la cantidad de MXN \$2,600,090,166.00, equivalente a MXN \$2.33 por acción, fueron pagados mediante reembolso en efectivo, en forma proporcional, a favor de la totalidad de los accionistas de la Emisora. Dicha disminución no resultó en la cancelación de acciones representativas del capital social de la Sociedad.

El destino de los fondos, que se visualizan en los cambios del capital contable al 31 de diciembre de 2021 comparado con el año terminado al 31 de diciembre de 2020, se originaron derivado al aumento de la parte fija del capital social en MXN \$2,012,482 miles que está representado por 223,609,077 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de MXN \$9 por acción, más una prima por suscripción de acciones de MXN \$894,436 con un valor de MXN \$4 por cada acción fueron destinados principalmente a fondear la construcción del Hotel Rosewood Mandarin.

El destino de los fondos, que se visualiza en los cambios en el capital contable al 31 de diciembre de 2020 comparado con el 2019, se debe principalmente a la venta de 8.700.900 acciones de la subsidiaria Nilaya (anteriormente Winfeel Invest, S. L.U.) por un importe de EUR €30,210, equivalente a MXN \$725,462. La venta de estas acciones fue realizada al segundo accionista de Nilaya por lo que a partir de dicha fecha la Entidad mantiene indirectamente el 60% de las acciones del Hotel Villa Magna. Esta decisión fue tomada por la administración como medida, para afrontar la crisis mundial generada por el COVID-19.

Documentos de carácter público:

Documentos de carácter público

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

Copias de este Reporte Anual, se encuentran a disposición de los inversionistas en Relación con Inversionistas de RLH Properties, en la siguiente dirección: Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, atención: Juan Sebastián Novoa López, teléfono: +52 55 6393 3000 Ext. 3044, correo electrónico: jnovoa@rlhproperties.com. La versión electrónica del presente Reporte podrá ser consultada en cualquiera de las siguientes páginas de internet: www.gob.mx/cnbv, www.bmv.com.mx y www.rlhproperties.com

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

Historia y desarrollo de la Emisora

RLH Properties, S.A.B. de C.V. se constituyó conforme a las leyes de México el 28 de febrero de 2013 en la Ciudad de México. Su folio mercantil en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México es el número 489198-1 y su registro federal de contribuyentes es SDC130228AA3. Las oficinas principales de la Emisora se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México y su número telefónico es +52 55 1450 0800. El nombre comercial de la Emisora es "RLH Properties" y su duración es indefinida.

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



Descripción del negocio:

Descripción del negocio

Al 31 de diciembre de 2022, la generación de negocio de RLH Properties abarca el negocio hotelero en el segmento de lujo y ultra lujo, el negocio del desarrollo y comercialización de residencias (*branded residences*) y las unidades de negocio que consideran actividades especializadas que brindan experiencias complementarias al negocio hotelero y residencial.

El negocio hotelero está conformado por 6 activos en operación con un total de 1,252 habitaciones disponibles y un activo en desarrollo con una propuesta de 127 habitaciones. De los activos en operación, solo el Four Seasons Mexico City es el único activo de ciudad del portafolio con 240 habitaciones y los otros 5 activos son Resorts de Playa de los cuales 4 se encuentran en la Riviera Maya, en específico en Mayakoba (Fairmont Mayakoba con 401 habitaciones, Rosewood Mayakoba con 129 habitaciones, Banyan Tree Mayakoba con 163 habitaciones (considerando la ampliación del y Andaz Mayakoba con 214 habitaciones) y 1 en la Riviera Nayarit, en específico en Mandarin (One&Only Mandarin con 105 habitaciones). Por su parte, todos los activos del portafolio se encuentren estabilizados a excepción del hotel One&Only Mandarin que en 2022 cerró su segundo año de operación.

En paralelo al negocio hotelero, se cuenta con el negocio residencial que consiste actualmente en el desarrollo de "branded residences" dentro de los entornos de Mayakoba (Rosewood Residences y Fairmont Heritage Place) y Mandarin (One&Only Private Homes y Rosewood Residences); que a su vez tienen la opción de participar en el programa de renta que es gestionado por los operadores de los activos que participan en este programa. Actualmente bajo este programa, el hotel Fairmont Mayakoba opera 22 residencias, el hotel Rosewood Mayakoba opera 13 residencias (incluyendo la Founder's Villa) y el hotel One&Only opera 6 residencias.

Adicionalmente se cuenta con 1 campo de golf El Camaleón en Mayakoba que fue diseñado por el famoso golfista australiano Greg Norman y es el primero en recibir un torneo PGA fuera de los Estados Unidos y Canadá. En cuanto a las unidades de negocio que consideran actividades especializadas que brindan experiencias complementarias al negocio hotelero y residencial, se consideran Mayakoba y Mandarin Experiences que incluyen actividades terrestres y acuáticas en los dos diferentes destinos donde operan los Resorts de Playa.

Actividad Principal:

Actividad principal

RLH Properties es una sociedad que está enfocada en la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y playa dentro del segmento de lujo y ultra lujo de hoteles y activos residenciales asociados ubicados en los principales centros urbanos y en los principales destinos turísticos de México y el Caribe, así como en otras regiones o países, en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar, con distintas barreras de entrada, o bien que presentan poca oferta relativa a la demanda actual y potencial. El segmento de lujo y ultra lujo de hoteles se refiere a aquellos hoteles con una ubicación difícil de replicar o con distintivo AAA, operados por marcas reconocidas mundialmente. La Emisora cuenta con un modelo de negocio flexible que busca la inversión en activos hoteleros operados por distintas marcas hoteleras de prestigio internacional. Al ser propietario de activos hoteleros en nuestros resultados consolidados se pueden observar tres principales rubros de ingresos: a) ingresos por renta de habitaciones (53, 57, 60 por ciento de ingresos en 2020, 2021 y 2022 respectivamente); b) ingresos por venta de alimentos y bebidas (30, 27, 27 por ciento de ingresos en 2020, 2021 y 2022 respectivamente), y c) ingresos de otros departamentos y misceláneos (17, 16, 15 por ciento de ingresos en 2020, 2021 y 2022 respectivamente).

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

- La adquisición de activos hoteleros que no tienen una utilización óptima de los recursos y/o que tengan potencial de desarrollo de negocio adicional;
- La adquisición de activos hoteleros con posibilidad de ampliar su inventario hotelero;
- La adquisición de activos hoteleros que tengan necesidad de ser renovados en el corto plazo; y
- La adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirlos a hoteles.

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

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

Estacionalidad

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

Cambio climático

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

Canales de distribución:

Canales de Distribución

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

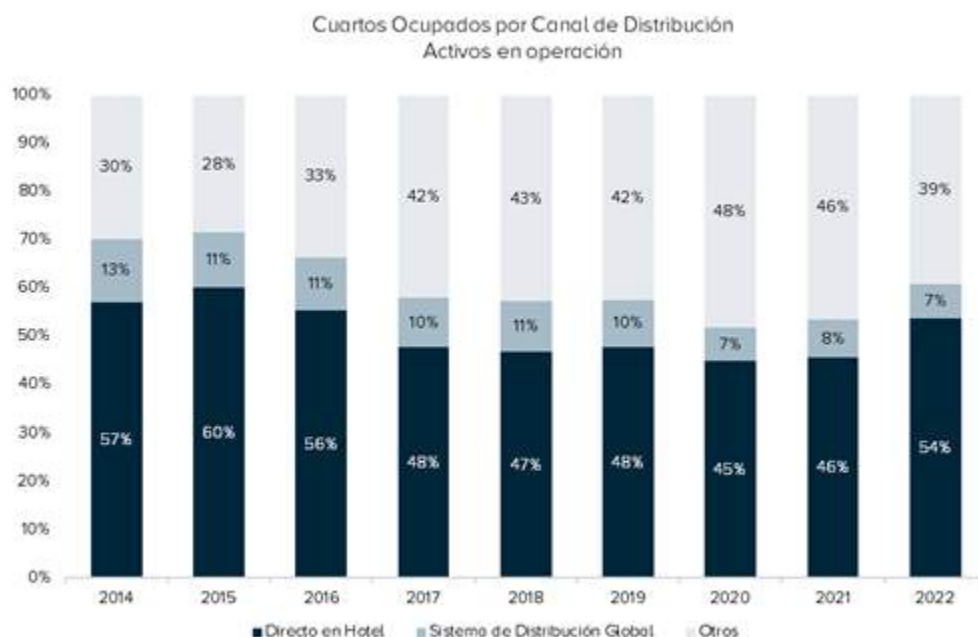
Los principales canales de distribución de las cadenas hoteleras internacionales son los siguientes:

- Agencias de viajes
- Agencias de viajes electrónicas (OTA's)
- Sistemas de reservaciones centralizados de las cadenas hoteleras
- Páginas de internet de los hoteles
- Consorcios de Viajes (Ej. Fine Hotels & Resorts)

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

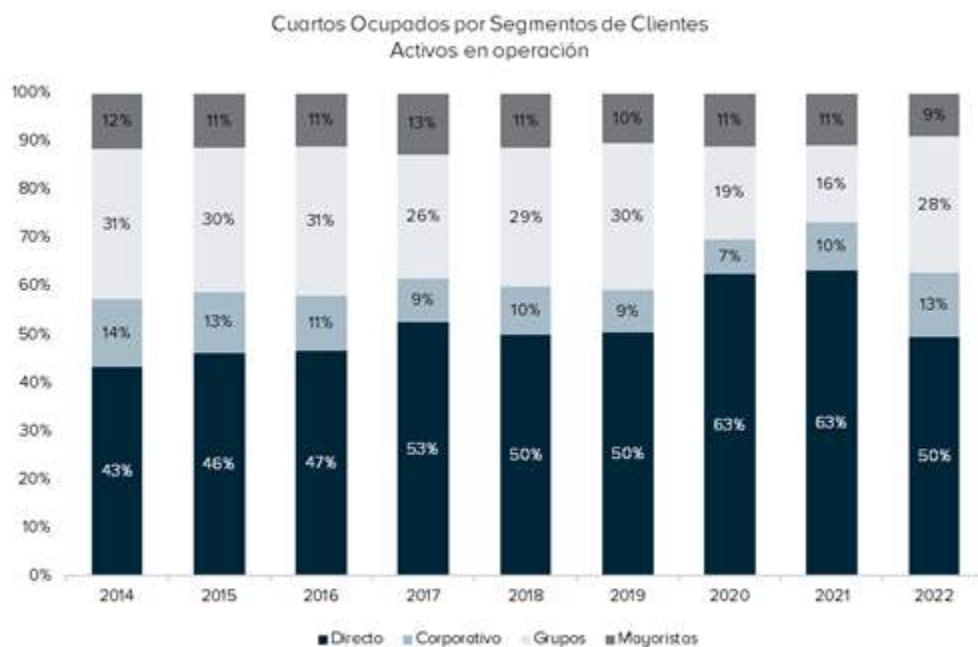
- Clientes directos. Estos clientes son los que mayor tarifa pagan ya que no cuentan con convenios especiales. Este tipo de clientes normalmente llega a los hoteles a través de agencias de viajes, agencias de viajes electrónicas, sistema de reservaciones de las cadenas hoteleras o de sus páginas de Internet.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

A continuación, se muestra la distribución histórica de los canales de distribución de los activos en operación:



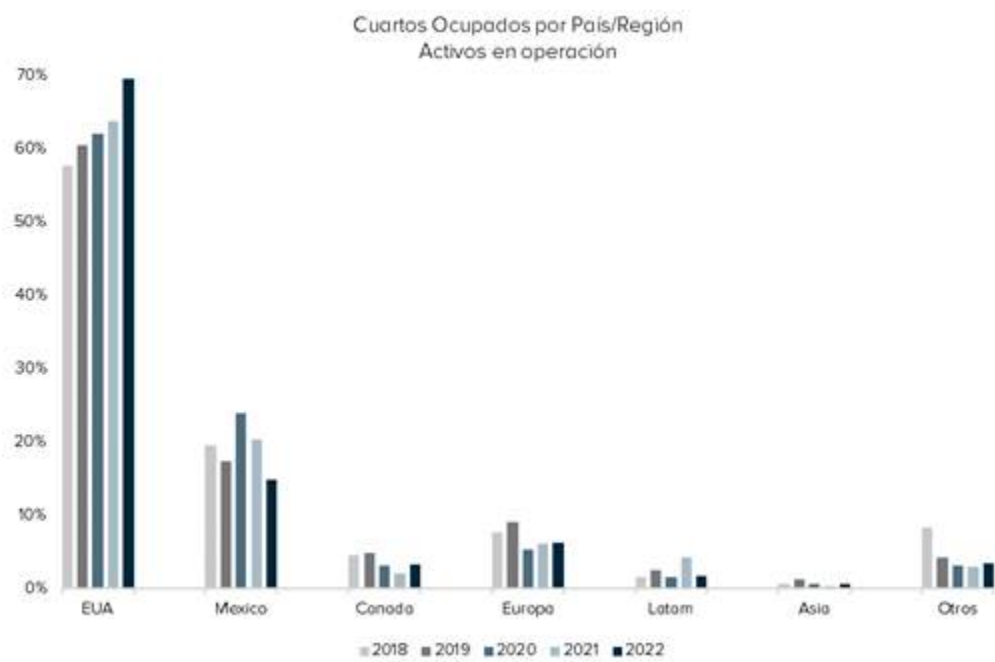
Fuente: Datos de hoteles

La siguiente tabla describe la distribución histórica de los distintos **segmentos de clientes** de los activos en operación:



Fuente: Datos de hoteles

La siguiente tabla describe la distribución histórica de los **cuartos ocupados por país o región**:



Fuente: Datos de hoteles

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Patentes, licencias y marcas

A continuación, se describen por entorno las marcas propiedad de la Emisora y sus subsidiarias y, en su caso, las licencias otorgadas sobre las mismas, vigentes al 31 de diciembre de 2022.

RLH Properties

MARCA	DISEÑO	ESTATUS	EXPEDIENTE	NO. REG.	CLASE	PRODUCTOS / SERVICIOS	FECHA DE RENOVACIÓN	AVISO DE US0	TITULAR
RLH PROPERTIES		VIGENTE	2416022	2173902	36	Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	03/09/2030	03/09/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
RLH PROPERTIES		VIGENTE	2416023	2173903	37	Servicios de construcción, servicios de reparación; servicios de instalación.	03/09/2030	03/09/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
RLH PROPERTIES		VIGENTE	2605804	2323222	36	Negocios inmobiliarios.	10/11/2031	10/11/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

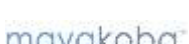
RLH PROPERTIES		VIGENTE	2605802	2323221	37	Servicios de construcción.	10/11/2031	10/11/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

Entorno Mayakoba

MARCA	DISEÑO	ESTATUS	EXPEDIENTE	NO. REG.	CLASE	PRODUCTOS / SERVICIOS	FECHA DE RENOVACIÓN	AVISO DE USO	TITULAR
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517664	1508328	1	Productos químicos para la industria, la ciencia y la fotografía, así como para la agricultura, la horticultura y la silvicultura; resinas artificiales en bruto, materias plásticas en bruto; abonos para el suelo; composiciones extintoras; preparaciones para templar y soldar metales; productos químicos para conservar alimentos; materias curtientes; adhesivos (pegamentos) para la industria.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517665	1508329	2	Pinturas, barnices, lacas; productos antioxidantes y productos para conservar la madera; materias tintóreas; mordientes; resinas naturales en bruto; metales en hojas y en polvo para pintores, decoradores, impresores y artistas.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517666	1507261	3	Preparaciones para blanquear y otras sustancias para lavar la ropa; preparaciones para limpiar, pulir, desengrasar y raspar; jabones; productos de perfumería, aceites esenciales, cosméticos, lociones capilares; dentífricos.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517667	1508330	4	Aceites y grasas para uso industrial; lubricantes; composiciones para absorber, rociar y asentar el polvo; combustibles (incluida la gasolina para motores) y materiales de alumbrado; velas y mechas de iluminación.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517668	1507016	5	Productos farmacéuticos y veterinarios; productos higiénicos y sanitarios para uso médico; alimentos y sustancias dietéticas para uso médico o veterinario, alimentos para bebés; complementos alimenticios para personas o animales; emplastos, material	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						para apósitos; material para empastes e improntas dentales; desinfectantes; productos para eliminar animales dañinos; fungicidas, herbicidas.			
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517669	1508331	6	Metales comunes y sus aleaciones; materiales de construcción metálicos; construcciones transportables metálicas; materiales metálicos para vías férreas; cables e hilos metálicos no eléctricos; artículos de cerrajería y ferretería metálicos; tubos y tuberías metálicos; cajas de caudales; productos metálicos no comprendidos en otras clases; minerales metalíferos.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517671	1508332	7	Máquinas y máquinas herramientas; motores (excepto motores para vehículos terrestres); acoplamientos y elementos de transmisión (excepto para vehículos terrestres); instrumentos agrícolas que no sean accionados manualmente; incubadoras de huevos; distribuidores automáticos.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517672	1508333	8	Herramientas e instrumentos de mano accionados manualmente; artículos de cuchillería, tenedores y cucharas; armas blancas; maquinillas de afeitar.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517673	1508334	9	Aparatos e instrumentos científicos, náuticos, geodésicos, fotográficos, cinematográficos, ópticos, de pesaje, de medición, de señalización, de control (inspección), de salvamento y de enseñanza; aparatos e instrumentos de conducción, distribución, transformación, acumulación, regulación o control de la electricidad; aparatos de grabación, transmisión o reproducción de sonido o imágenes; soportes de registro magnéticos, discos acústicos; discos compactos, DVD y	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						otros soportes de grabación digitales; mecanismos para aparatos de previo pago; cajas registradoras, máquinas de calcular, equipos de procesamiento de datos, ordenadores; software; extintores.			
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517674	1508335	10	Aparatos e instrumentos quirúrgicos, médicos, odontológicos y veterinarios, así como miembros, ojos y dientes artificiales; artículos ortopédicos; material de sutura.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517675	1508336	11	Aparatos de alumbrado, calefacción, producción de vapor, cocción, refrigeración, secado, ventilación y distribución de agua, así como instalaciones sanitarias.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517676	1508337	12	Vehículos; aparatos de locomoción terrestre, aérea o acuática.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517677	1508211	13	Armas de fuego; municiones y proyectiles; explosivos; fuegos artificiales.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517678	1508338	14	Metales preciosos y sus aleaciones, así como productos de estas materias o chapados no comprendidos en otras clases; artículos de joyería, bisutería, piedras preciosas; artículos de relojería e instrumentos cronométricos.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517679	1507262	15	Instrumentos musicales.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517680	1508339	16	Papel, cartón y artículos de estas materias no comprendidos en otras clases; productos de imprenta; material de encuadernación; fotografías; artículos de papelería; adhesivos (pegamentos) de papelería o para uso doméstico; material para artistas; pinceles; máquinas de escribir y artículos de oficina (excepto muebles); material de instrucción o material didáctico (excepto aparatos); materias plásticas para embalar (no comprendidas en otras clases); caracteres de imprenta; clichés de imprenta.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

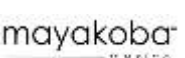
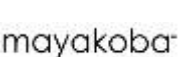
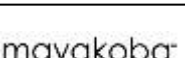
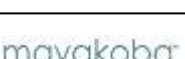
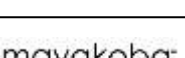
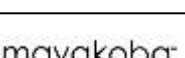
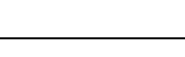
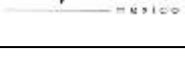
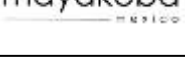
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517681	1508340	17	Caucho, gutapercha, goma, amianto, mica y productos de estas materias no comprendidos en otras clases; productos de materias plásticas semielaborados; materiales para calafatear, estopar y aislar; tubos flexibles no metálicos.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517683	1508341	18	Cuero y cuero de imitación, productos de estas materias no comprendidos en otras clases; pieles de animales; baúles y maletas; paraguas y sombrillas; bastones; fustas y artículos de guarnicionería.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1339992	1369433	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal	RENOVACIÓN EN TRÁMITE 16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339987	1368348	28	Juegos y juguetes; artículos de gimnasia y deporte no comprendidos en otras clases; adornos para árboles de navidad.	RENOVACIÓN EN TRÁMITE 16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339988	1368349	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina.	RENOVACIÓN EN TRÁMITE 16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339985	1368346	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	RENOVACIÓN EN TRÁMITE 16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339986	1368347	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	RENOVACIÓN EN TRÁMITE 16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339989	1368350	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	RENOVACIÓN EN TRÁMITE 16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339984	1368345	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería.	RENOVACIÓN EN TRÁMITE 16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1339996	1368353	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	RENOVACIÓN EN TRÁMITE 16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1339997	1368354	28	Juegos y juguetes; artículos de gimnasia y deporte no comprendidos en otras clases; adornos para árboles de navidad.	RENOVACIÓN EN TRÁMITE 16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1339999	1368355	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina.	RENOVACIÓN EN TRÁMITE 16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1339991	1368351	30	Café, té, cacao y sucedáneos del café; arroz; tapioca y sagú; harinas y preparaciones a base de cereales; pan, productos de	RENOVACIÓN EN TRÁMITE 16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						pastelería y confitería; helados; azúcar, miel, jarabe de melaza; levadura, polvos de hornear; sal; mostaza; vinagre, salsas (condimentos); especias; hielo.			
MAYAKOBA		VIGENTE	1340000	1368356	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	RENOVACIÓN EN TRÁMITE 16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1339994	1368352	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería.	RENOVACIÓN EN TRÁMITE 16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1488074	1478812	19	Pisos no metálicos.	21/05/2024	21/05/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1500631	1482876	19	Pisos no metálicos.	27/06/2024	27/06/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	334281	583635	37	Servicios de construcción residencial y comercial, renta de equipo de construcción, administración de construcciones, planeación de construcciones, desarrollo de bienes raíces, instalación y reparación de elevadores, instalación, reparación y mantenimiento de equipo de calefacción, planeación para construcciones, selección de sitios para bienes raíces, construcción de edificios residenciales y comerciales, construcciones de carreteras, calles, pavimentado, demolición de construcciones, construcción y reparación de edificios, construcción de puentes, inversiones de proyectos de construcción, reparación de bienes inmuebles.	29/05/2028	29/05/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	334282	587495	36	Servicios de corretajes, análisis y consultoría financiera, evaluación fiscal, representación fiduciaria, inversiones - financieras en bienes raíces, planeación financiera, inversión de fondos, préstamos hipotecarios, seguros, consultoría en materia de inversión financiamiento para compra-venta,	29/05/2028	29/05/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						financiamiento en bienes raíces, administración financiera, servicios hipotecarios, evaluación financiera de bienes raíces, administración de bienes raíces, servicios de fiduciario en bienes raíces, administración de inmuebles, cambio de divisas.			
MAYAKOBA		VIGENTE	334279	585247	42 35 41 42 43 44 45	Salones de belleza, boutiques, bufetes, cafeterías, tiendas de venta al menudeo de ropa, servicios de hospedaje, alojamiento y comida por hoteles, pensiones, campos turísticos, servicios de restaurante, peluquerías, instalaciones para convenciones, servicios cosméticos, preparación de alimentos, galerías de arte, servicios de masaje, centros vacacionales, servicios médicos, administración para terceros(hoteles), servicios de masaje, renta de vestidos, ropa y vestuario formal, servicios de agencias de viaje Tiendas de venta al menudeo de ropa, Galerías de arte. Bufetes, servicios médicos. Cafeterías, servicios de hospedaje, alojamiento y comida por hoteles, pensiones, campos turísticos, servicios de restaurante, preparación de alimentos, centros vacacionales, administración para terceros(hoteles), servicios de agencias de viaje. Salones de belleza, boutiques, peluquerías, instalaciones para convenciones, servicios cosméticos, servicios de masaje. Renta de vestidos, ropa y vestuario formal.	29/05/2028	29/05/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	334280	583634	41	Centros y parques de diversión, exhibiciones de animales, entrenamiento de animales, preparación y conducción de competencias atléticas, preparación y conducción de conferencias educacionales, presentaciones en vivo de bandas, concursos de belleza,	29/05/2028	29/05/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						escuelas de belleza, campos recreativos, campos deportivos, renta de películas, producción de programas de televisión de circuitos cerrado, club de golf, clubes de salud, clubes de yates, entretenimiento en el campo de la danza, discotecas, renta de equipo de buceo, provisión de instalaciones para exhibiciones culturales, educativas, y de entretenimiento, torneos de golf, conciertos en vivo, provisión de canchas de tenis, juegos de fútbol, beisbol y baloncesto.			
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1737689	1658102	30	Café, té, cacao y sucedáneos del café; arroz; tapioca y sagú; harinas y preparaciones a base de cereales; pan, productos de pastelería; confitería; helados; azúcar, miel, jarabe de melaza; levadura, polvos de hornear; sal; mostaza; vinagre, salsas (condimentos); especias; hielo.	19/04/2026	19/04/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1530405	1653102	33	Bebidas alcohólicas (excepto cervezas).	24/09/2024	24/09/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554587	1534222	20	Muebles, espejos, marcos; productos de madera, corcho, caña, junco, mimbre, cuerno, hueso, marfil, ballena, concha, ámbar, nácar, espuma de mar, sucedáneos de todos estos materiales o de materias plásticas, no comprendidos en otras clases.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554589	1539592	21	Utensilios y recipientes para uso doméstico y culinario; peines y esponjas; cepillos; materiales para fabricar cepillos; material de limpieza; lana de acero; vidrio en bruto o semielaborado (excepto el vidrio de construcción); artículos de cristalería, porcelana y loza no comprendidos en otras clases.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554590	1532867	22	Cuerdas, cordeles, redes, tiendas de campaña, lonas, velas de navegación, sacos y bolsas (no comprendidos en otras clases); materiales de acolchado y relleno	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						(excepto el caucho o las materias plásticas); materias textiles fibrosas en bruto.			
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554592	1533856	23	Hilos para uso textil.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554595	1532868	24	Tejidos y productos textiles no comprendidos en otras clases; ropa de cama; ropa de mesa.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554597	1540017	26	Encajes y bordados, cintas y cordones; botones, ganchos y ojetes, alfileres y agujas; flores artificiales.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554600	1534223	27	Alfombras, felpudos, esteras, linóleo y otros revestimientos de suelos; tapices murales que no sean de materias textiles.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554603	1534521	29	Carne, pescado, carne de ave y carne de caza; extractos de carne; frutas y verduras, hortalizas y legumbres en conserva, congeladas, secas y cocidas; jaleas, confituras, compotas; huevos; leche y productos lácteos; aceites y grasas comestibles.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554605	1534522	31	Granos y productos agrícolas, horticolas y forestales, no comprendidos en otras clases; animales vivos; frutas y verduras, hortalizas y legumbres frescas; semillas; plantas y flores naturales; alimentos para animales; malta.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554608	1540018	32	Cervezas; aguas minerales, y otras bebidas sin alcohol; bebidas a base de frutas y zumos de frutas; siropes y otras preparaciones para elaborar bebidas.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554611	1537505	34	Tabaco; artículos para fumadores; cerillas.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554614	1539370	38	Telecomunicaciones.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554616	1529396	39	Transporte; embalaje y almacenamiento de mercancías; organización de viajes.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554619	1534224	40	Tratamiento de materiales.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554622	1542823	42	Servicios científicos y tecnológicos, así como servicios de investigación y diseño en estos ámbitos; servicios de análisis e	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						investigación industriales; diseño y desarrollo de equipos informáticos y de software.			
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554625	1537506	44	Servicios médicos; servicios veterinarios; tratamientos de higiene y de belleza para personas o animales; servicios de agricultura, horticultura y silvicultura.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297126	2097541	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	27/11/2029	13/07/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297140	2097549	28	Juegos y juguetes; artículos de gimnasia y deporte no comprendidos en otras clases.	27/11/2029	13/07/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297132	2097545	30	café, té, cacao y sucedáneos del café: productos de pastelería y confitería; helados.	27/11/2029	13/07/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297133	2097546	41	Servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	27/11/2029	13/07/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297137	2097548	28	Juegos y juguetes; artículos de gimnasia y deporte no comprendidos en otras clases.	27/11/2029	13/07/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297127	2097542	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	27/11/2029	13/07/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297141	2297550	41	Servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	27/11/2029	13/07/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297135	2097547	37	Servicio de construcción.	27/11/2029	13/07/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297125	2097540	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería.	27/11/2029	13/07/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297128	2097543	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina	27/11/2029	13/07/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297137	2097548	28	Juegos y juguetes; artículos de gimnasia y deporte no comprendidos en otras clases.	27/11/2029	13/07/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297130	2097544	30	café, té, cacao y sucedáneos del café: productos de pastelería y confitería; helados.	27/11/2029	13/07/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA GOLF CLASSIC		VIGENTE	2203022	2026509	41	educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	07/05/2029	06/08/2022	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA GOLF CLASSIC		VIGENTE	2203024	2026511	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería.	07/05/2029	06/08/2022	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

MAYAKOBA GOLF CLASSIC		VIGENTE	2203025	2026512	18	Cuero y cuero de imitación; pieles de animales, artículos de equipaje y bolsas de transporte; paraguas y sombrillas; bastones; fustas; arneses y artículos de guarnicionería; collares. Correas y ropa para animales.	07/05/2029	06/08/2022	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA GOLF CLASSIC		VIGENTE	2203023	2026510	28	Juegos y juguetes; aparatos de videojuegos; artículos de gimnasia y deporte; adornos para árboles de navidad.	07/05/2029	06/08/2022	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	2464803	2212089	36	Negocios inmobiliarios.	25/02/2031	25/02/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA RESORT		VIGENTE	1847528	1756315	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	30/01/2027	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA RESORT	N/A	VIGENTE	1847525	1756314	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	30/01/2027	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA HERITAGE	N/A	VIGENTE	1475726	1475302	45	Servicios jurídicos; servicios de seguridad para la protección de bienes y personas; servicios personales y sociales prestados por terceros para satisfacer necesidades individuales.	09/04/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA HERITAGE	N/A	VIGENTE	1475727	1476976	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	09/04/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PUEBLITO MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1544588	1518915	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	03/11/2024	---	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PUEBLITO MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1544591	1518916	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	03/11/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PUEBLITO MAYAKOBA		EN TRÁMITE	PENDIENTE	PENDIENTE	35	gestión, organización y administración de negocios comerciales; organización de ferias comerciales	PENDIENTE	PENDIENTE	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PUEBLITO MAYAKOBA		EN TRÁMITE	PENDIENTE	PENDIENTE	41	Educación; servicios de entretenimiento; actividades culturales	PENDIENTE	PENDIENTE	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PUEBLITO MAYAKOBA		EN TRÁMITE	PENDIENTE	PENDIENTE	43	Servicios de restauración (alimentación)	PENDIENTE	PENDIENTE	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
VILLAS MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1420102	1445718	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	08/10/2023	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

MAYAKOBA ESTATES & BEACH HOMES		VIGENTE	1847531	1754176	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	30/01/2027	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA ESTATES & BEACH HOMES	N/A	VIGENTE	1905952	1803989	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	19/06/2027	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA HOTELS GOLF RESIDENCES		VIGENTE	1470548	1588268	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	26/03/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CARRERA MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1941765	1830094	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	04/09/2027	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
ATLETAS MAYACOBIA	N/A	VIGENTE	1737698	1735040	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	19/04/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CARRERA MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1737696	1735039	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	19/04/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA SOCCER LEAGUE	N/A	VIGENTE	1737681	1735038	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	19/04/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
COPA MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1737678	1735037	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	19/04/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CULINARY SHOWDOWN MAYAKOBA		VIGENTE	1575830	1545145	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	10/02/2025	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
BIRDS OF MAYAKOBA <i>Slogan</i>	N/A	VIGENTE	85448	78901	43	Servicio de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	26/09/2023	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAGNIFICENT MAYAKOBA <i>Slogan</i>	N/A	VIGENTE	80555	75458	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	EN RENOVACIÓN 16/01/2023	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
Diseño		VIGENTE	1470520	1463394	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería.	26/03/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
KOBA CASA CLUB		EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	43	Servicios de restauración (alimentación)	EN TRÁMITE	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
EI CAMALEON		VIGENTE	702830	900901	41	Educación, formación, servicio de entretenimiento, actividades deportivas y culturales	09/02/2025	----	GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.

GOLF FOR EVERYONE	N/A	VIGENTE	77234	72530	41	Educación, formación, servicio de entretenimiento, actividades deportivas y culturales	18/07/2022	----	GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.
GOLF PARA TODOS	N/A	VIGENTE	77235	72531	41	Educación, formación, servicio de entretenimiento, actividades deportivas y culturales	18/07/2022	----	GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1420098	1445967	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	08/10/2023	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA		VIGENTE	1532799	1518294	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	01/10/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA		VIGENTE	1534247	1516147	36	Seguros, operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	03/10/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA LA CIUDAD DE TUS SUEÑOS Slogan	N/A	VIGENTE	102469	93950	36	Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	11/02/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
JARDINES DE CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1670614	1625794	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	21/10/2025	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA VIVE FELIZ Slogan	N/A	VIGENTE	102468	93949	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	11/02/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
JARDINES DE CIUDAD MAYAKOBA		VIGENTE	1712876	1647501	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	11/02/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
JARDINES DE CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1670613	1625793	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	21/10/2025	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
JARDINES DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1777015	1697626	36	Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	27/07/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559611	1588162	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina.	16/12/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559613	1532761	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	16/12/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559615	1532762	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	16/12/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559616	1536747	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	16/12/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559617	1539438	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	16/12/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559618	1532763	39	Transporte; embalaje y almacenamiento de mercancías; organización de viajes.	16/12/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
LA CEIBA EN CIUDAD MAYAKOBA	N/A	SUSPENSO	1825717	EN TRÁMITE	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	N/A	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
LAGUNAS DE CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1825716	1737532	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	29/11/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
LA CEIBA EN CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1825715	1759738	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	29/11/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
ALTOS CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1953653	1836841	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	02/10/2027	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
ALTOS CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1953650	1836840	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	02/10/2027	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA HEALTH CENTER	N/A	VIGENTE	1999054	1874992	44	Servicios médicos.	22/01/2028	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	2022538	1890869	28	Juegos y juguetes; aparatos de videojuegos; artículos de gimnasia y deporte.	14/03/2028	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	2022537	1890868	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería.	14/03/2028	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
LAGUNAS DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1601622	1563099	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	22/04/2025	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
LAGUNAS DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1601621	1563098	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	22/04/2025	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA VILLAGE	N/A	VIGENTE	1420101	1445969	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	08/10/2023	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA VILLAGE	N/A	VIGENTE	1737692	1663824	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	19/04/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA VILLAGE	N/A	VIGENTE	1737694	1658103	27	Alfombras; felpudos; linóleos; revestimientos de suelos; tapices; murales que no sean de materias textiles; esteras.	19/04/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PARQUES DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1420100	1445968	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	08/10/2023	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PARQUES DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1737675	1663821	27	Alfombras; felpudos; esteras; linóleo; otros revestimientos de suelos; tapices murales que no sean de materiales textiles.	19/04/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PARQUES DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1737686	1663823	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios	19/04/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						de instalación.			
SENDERO DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1617058	1573655	36	Negocios inmobiliarios.	03/06/2025	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
SENDEROS DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1617063	1573656	36	Negocios inmobiliarios.	03/06/2025	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
SENDERO DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1617067	1573054	35	Ventas (promoción de -) para terceros; gestión de proyectos comerciales (servicios de -) en el marco de proyectos de construcción.	03/06/2025	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
SENDEROS DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1617071	1572653	35	Ventas (promoción de -) para terceros; gestión de proyectos comerciales (servicios de -) en el marco de proyectos de construcción.	03/06/2025	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA COUNTRY CLUB	N/A	VIGENTE	1420099	1429165	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	08/10/2023	---	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. LICENCIA A FAVOR DE MAYAKOBA COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.
MAYAKOBA COUNTRY CLUB	N/A	VIGENTE	1737683	1663822	27	Alfombras; felpudos; esterazas; linóleo y otros revestimientos de suelos; tapices; murales que no sean de materias textiles.	19/04/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. LICENCIA A FAVOR DE MAYAKOBA COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.
MAYAKOBA CASA CLUB	N/A	VIGENTE	1542126	1526773	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	27/10/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. LICENCIA A FAVOR DE MAYAKOBA COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.
MAYAKOBA COUNTRY CLUB	N/A	VIGENTE	2208851	2031719	36	Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	20/05/2029	20/05/2022	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. LICENCIA A FAVOR DE MAYAKOBA COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.
MAYAKOBA COUNTRY CLUB	N/A	VIGENTE	2249378	2069624	28	Juegos y juguetes; aparatos de videojuegos; artículos de gimnasia y deporte, adornos para árboles de navidad	26/08/2029	26/08/2022	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. LICENCIA A FAVOR DE MAYAKOBA COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.
MAYAKOBA & ONKOBA	N/A	VIGENTE	1941771	1830096	37	Servicios de construcción, servicios de reparación; servicios de instalación.	04/09/2027	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
KOBAMAYA	N/A	VIGENTE	1617054	1573654	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	03/06/2025	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

AQUÍ ME QUEDO	N/A	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	43	Servicios de restauración (alimentación)	EN TRÁMITE	----	ISLAS DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.
MAYAKOBA		EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	28	Juegos y juguetes; aparatos de videojuegos; artículos de gimnasia y deporte;	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	41	educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

Otras marcas del Entorno Mayakoba inscritas en el extranjero

MARCA	DISEÑO	ESTATUS	NO. REG.	CLASE	PRODUCTOS / SERVICIOS	TITULAR
Registro ante The International Trademark System (WIPO)						
MAYAKOBA	MIXTA	VIGENTE	1210283	25	Prendas de vestir, calzado y artículos de sombrerería	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	MIXTA	VIGENTE	1210283	28	Artículos de gimnasia, deportivos, juegos y juguetes	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	MIXTA	VIGENTE	1210283	35	Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios.	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	MIXTA	VIGENTE	1210283	37	Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	MIXTA	VIGENTE	1210283	43	Restaurantes, hospedaje y actividades turísticas	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
Marcas registradas en Estados Unidos de América						
MAYAKOBA	NOMINATIVA	VIGENTE	5,743,231	25	Prendas de vestir, calzado y artículos de sombrerería Art. De gimnasia, deportivos, juegos y juguetes	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
				28	Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios.	
MAYAKOBA	NOMINATIVA	VIGENTE	5,743,236		Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
				35	Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios	

MAYAKOBA	NOMINATIVA	VIGENTE	5,754,829	36	de instalación.	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	NOMINATIVA	VIGENTE	4,681,177	37	Educación, formación, servicios de entretenimiento, actividades deportivos y culturales	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	NOMINATIVA	VIGENTE	5,767,040	41	Restaurantes, hospedaje y actividades turísticas	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	NOMINATIVA	VIGENTE	5,248,407	43		RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
Marcas registradas en Cuba						
MAYAKOBA	NOMINATIVA	VIGENTE	2016-926	25	Prendas de vestir, calzado y artículos de sombrerería	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	NOMINATIVA	VIGENTE	2016-926	28	Art. De gimnasia, deportivos, juegos y juguetes	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	NOMINATIVA	VIGENTE	2016-926	35	Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios.	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	NOMINATIVA	VIGENTE	2016-926	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	NOMINATIVA	VIGENTE	2016-926	37	Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	NOMINATIVA	VIGENTE	2016-926	41	Educación, formación, servicios de entretenimiento, actividades deportivos y culturales	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	NOMINATIVA	VIGENTE	2016-926	43	Restaurantes, hospedaje y actividades turísticas	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

Hotel Four Seasons Ciudad de México

MARCA	DISEÑO	ESTATUS	EXPEDIENTE	NO. REG.	CLASE	PRODUCTOS / SERVICIOS	FECHA DE RENOVACIÓN	AVISO DE USO	TITULAR
FIFTY MILS		VIGENTE	1672868	1621164	43	Servicios personales y sociales prestados por terceros para satisfacer necesidades individuales.	26/10/2025	26/10/2025	INMOBILIARIA NACIONAL MEXICANA, S.A. DE C.V.
FIFTY MILS		VIGENTE	1672869	1621165	45	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal; restaurantes (servicios de); bar (servicios de).	26/10/2025	26/10/2025	INMOBILIARIA NACIONAL MEXICANA, S.A. DE C.V.

PAN DULCE LA QUINTA ESTACIÓN	N/A	VIGENTE	1787435	1908872	43	Servicios de restauración (alimentos); cafés (servicios de -) catering (servicios de -); maridaje (servicios de -) de alimentos y bebidas, recetas (elaboración de -) para la preparación de alimentos y bebidas, servicios de cata de bebidas, restaurantes (servicios de -), banquetes de dulces (servicios de -) degustación (servicios de -); banquetes (servicios de -) para todo tipo de eventos, bar (servicios de -); preparación de alimentos para su consumo a través de una pastelería.	24/08/2026	24/08/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. LICENCIA A FAVOR DE INMOBILIARIA NACIONAL MEXICANA, S.A. DE C.V. E ISLAS DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.
PAN DULCE LA QUINTA ESTACIÓN		VIGENTE	2605800	2325640	43	Servicios de restauración (alimentos)	18/11/2031	18/11/24	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
ZANAYA		VIGENTE	1741961	1669407	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	29/04/2026	----	INMOBILIARIA NACIONAL MEXICANA, S.A.P.I. DE C.V.
ZANAYA		VIGENTE	1741960	1669406	45	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal; restaurantes (servicios de); bar (servicios de).	29/04/26	----	INMOBILIARIA NACIONAL MEXICANA, S.A.P.I. DE C.V.

Entorno Mandarin

MARCA	DISEÑO	ESTATUS	EXPEDIENTE	NO. REG.	CLASE	PRODUCTOS / SERVICIOS	FECHA DE RENOVACIÓN	AVISO DE US0	TITULAR
CARAO		VIGENTE	2605806	2327358	43	Servicios de restauración (alimentos)	22/11/2031	22/11/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CARAO	N/A	VIGENTE	2318687	2132155	43	Servicios de restauración (alimentos)	09/09/2030	09/09/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA	N/A	VIGENTE	1310740	1425159	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	26/03/2028	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2027525	1893750	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina.	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2027531	1894179	36	Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						inmobiliarios.			
MANDARINA		VIGENTE	2027529	1894177	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación; excluyendo servicios de lavandería de ropa y lavado de automóviles y sus motores.	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2027533	1894181	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales. Excluyendo fotografía.	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2027538	1894183	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2027543	1893554	44	Servicios médicos; servicios veterinarios; tratamientos de higiene y belleza para personas o animales; servicios de agricultura, horticultura y silvicultura; excluyendo los servicios de veterinaria móvil y los servicios para satisfacer necesidades personales, tales como estéticas y peluquerías.	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2027547	1893156	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina.	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2027552	1893157	36	Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2027554	1893158	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación; excluyendo servicios de lavandería de ropa y lavado de automóviles y sus motores.	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2027558	1893159	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales. Excluyendo fotografía.	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2027560	1893160	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2027563	1893555	44	Servicios médicos; servicios veterinarios; tratamientos de higiene y belleza para personas o animales; servicios de agricultura,	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						horticultura y silvicultura. Excluyendo los servicios de veterinaria móvil y los servicios para satisfacer necesidades personales, tales como estéticas y peluquerías.			
MANDARINA	N/A	VIGENTE	1310736	1425155	44	Servicios médicos; tratamientos de higiene servicios médicos; tratamientos de higiene y de belleza para personas; servicios de agricultura, horticultura y silvicultura, excluyendo los servicios de veterinaria móvil y los servicios para satisfacer necesidades personales, tales como estéticas y peluquerías.	EN RENOVACIÓN 21/09/2022		RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA	N/A	VIGENTE	1310737	1425156	43	Servicios de restauración (alimentación)	EN RENOVACIÓN 21/09/2022		RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA	N/A	VIGENTE	1310738	1425157	41	Educación; servicios de entretenimiento; actividades culturales	EN RENOVACIÓN 21/09/2022		RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA	N/A	VIGENTE	1310739	1425158	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	EN RENOVACIÓN 21/09/2022		RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA	N/A	VIGENTE	1310740	1425159	36	Negocios Inmobiliarios	EN RENOVACIÓN 21/09/2022		RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA	N/A	VIGENTE	1310741	1425160	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina	EN RENOVACIÓN 21/09/2022		RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

Licencias otorgadas a favor de la Emisora

MARCA	DISEÑO	REGISTRO	CLASE	TITULAR	LICENCIAS
ROSEWOOD	N/A	624572	43	NEW WORLD HOTEL MANAGEMENT (BVI) LIMITED	Marca propiedad de Rosewood Hotels and Resorts, LLC., licenciada a Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., en virtud del contrato de licencia de fecha 29/07/2005 vigente hasta 29/07/2010 con periodos de renovación automáticos de 1 año.
ROSEWOOD HOTELS AND RESORTS	N/A	588706	43	NEW WORLD HOTEL MANAGEMENT (BVI) LIMITED	Marca propiedad de Rosewood Hotels and Resorts, LLC., licenciada a Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., en virtud del contrato de licencia de fecha 29/07/2005 vigente hasta 29/07/2010 con periodos de renovación automáticos de 1 año.
BANYAN TREE		714493	43, 44, 42	BANYAN TREE HOLDINGS LIMITED	Licenciada a Mayakoba Thai, S.A. de C.V. por medio de Licencia de Uso de Marca de Fecha 15/03/2007;
HYATT	N/A	373500	42, 43, 44	HYATT INTERNATIONAL CORPORATION	Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013.
HYATT logo		430347	42, 43	HYATT INTERNATIONAL CORPORATION	Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013;

ANDAZ	N/A	1237823	43	HYATT INTERNATIONAL CORPORATION	Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013;
FEEL THE HYATT TOUCH	N/A	837148	43	HYATT INTERNATIONAL CORPORATION	Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013;
GOLD PASSPORT	N/A	895686	43	HYATT INTERNATIONAL CORPORATION	Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013;
ONE&ONLY		1629658	36	KERZNER INTERNATIONAL LIMITED	Licenciada a Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 16 de diciembre de 2019
ONE&ONLY		1989506	37	KERZNER INTERNATIONAL LIMITED	Licenciada a Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 16 de diciembre de 2019

Principales clientes:

Principales clientes

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

Legislación aplicable y situación tributaria:

Legislación aplicable y situación tributaria

La Emisora se encuentra sujeta a una amplia variedad de leyes y reglamentos a nivel federal, estatal y local, incluyendo disposiciones aplicables en materia impuestos, regulación ambiental, protección a los consumidores, licencias y permisos relacionados con el uso de suelo y construcción, licencias de funcionamiento. Consideramos que la Emisora, sus subsidiarias, el Hotel Four Seasons Ciudad de México, los Hoteles Mayakoba, el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba y el Hotel O&OM, se encuentran en cumplimiento sustancial con las leyes y los reglamentos aplicables y que el Hotel Four Seasons Ciudad de México, los Hoteles Mayakoba, el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba y el Hotel O&OM cuentan con las licencias necesarias para su operación y funcionamiento y de salubridad correspondientes, expedidas por las autoridades correspondientes de la Ciudad de México, Quintana Roo y Nayarit, respectivamente. De igual forma, la legislación estatal y local incluye disposiciones en materia de protección civil y sanitaria. Asimismo, para las obras de ampliación y remodelación, hemos contado con los permisos de construcción correspondientes y con las autorizaciones de impacto ambiental. De igual forma, hemos cumplido con las disposiciones en materia de zonificación y uso del suelo.

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

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

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

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

La Emisora y algunas de sus subsidiarias se encuentra bajo la observancia de las disposiciones contenidas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita ("LFPIORPI"), ya que desempeña actividades vulnerables tales como: (i) la enajenación de inmuebles a terceros, y (ii) la construcción y desarrollo de inmuebles a través de aportaciones realizadas por terceros, dentro de sus proyectos residenciales que, de conformidad con la LFPIORPI y con el Sistema del Portal de Prevención de Lavado de Dinero ("SPPLD"), se identifican como: (i) Transmisión de Derechos sobre Bienes Inmuebles, y (ii) Desarrollo Inmobiliario, respectivamente. Adicionalmente, RLH desempeña como actividad vulnerable, la celebración entre compañías de contratos Créditos, Préstamos y Mutuos.

Acciones Colectivas

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

Inversión extranjera

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

Regulación ambiental

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

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

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

A nivel estatal, le resulta aplicable al Entorno Mayakoba y al Golf El Camaleón Mayakoba, la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo y, al Entorno Mandarin, la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Nayarit. Igualmente, tanto al Hotel Four Seasons Ciudad de México como a los Entornos Mayakoba y Mandarin, les corresponde la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, así como otros ordenamientos y sus respectivos reglamentos.

A nivel municipal, el Hotel Four Seasons Ciudad de México, el Entorno Mayakoba y el Entorno Mandarin, deben cumplir con lo establecido en los Reglamentos de Construcción correspondientes, los programas de desarrollo urbano vigentes, entre otros códigos, decretos y bandos de policía y buen gobierno.

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

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

Los aspectos ambientales más relevantes del Entorno Mayakoba, el Golf El Camaleón Mayakoba y el Entorno Mandarin, así como su regulación a nivel federal, son los siguientes:

Impacto ambiental

El Entorno Mayakoba y el Entorno Mandarin son desarrollos inmobiliarios que afectan el ecosistema costero, por lo que todas las obras y actividades realizadas dentro de ellos están sujetas a la obtención de autorizaciones en materia de impacto ambiental a nivel federal. El Entorno Mayakoba obtuvo la primera autorización de impacto ambiental por parte de la SEMARNAT en 1998 y ha sido modificada en repetidas ocasiones para incluir modificaciones, así como la construcción de expansiones y obras de mejora, incluyendo hoteles adicionales. Por su parte, el Entorno Mandarin obtuvo la primera autorización de impacto ambiental por parte de SEMARNAT en 2013 e igualmente ha sido modificada en repetidas ocasiones para incluir modificaciones, así como la construcción de expansiones y obras de mejora, incluyendo hoteles adicionales.

Las autorizaciones originales, así como sus modificaciones establecen diversas obligaciones que deben cumplirse a lo largo de la vida del Entorno Mayakoba y del Entorno Mandarin. Consideramos que las sociedades operadoras de ambos entornos están en cumplimiento sustancial de sus obligaciones derivadas de las autorizaciones en materia de impacto ambiental que regulan los proyectos en comento.

Cambio de uso de suelo forestal

La Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable ("LGDFS") fue publicada el 25 de febrero de 2003, en sustitución de la Ley Forestal de 1992 (ordenamiento vigente a la fecha de inicio del proyecto). La LGDFS fue de 2003 fue abrogada y la LGDF vigente fue publicada en el Diario Oficial de la Federal el 5 de junio de 2018.

Conforme a la LGDFS, para realizar la remoción total o parcial de la vegetación forestal existente en un predio, con objeto de actividades no forestales, se requiere obtener de la SEMARNAT una Autorización para realizar el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales ("ACUSTF"). Para obtener estas autorizaciones en zonas donde exista población indígena que pueda ser afectada, será necesario que SEMARNAT realice una consulta indígena en términos de los protocolos establecidos por el Instituto Nacional de Pueblos los Indígenas.

Uso de aguas nacionales

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

Descargas de aguas residuales

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

El 11 de marzo de 2022, se publicó en el Diario Oficial de la Federación ("DOF"), la NOM-001-SEMARNAT-2021 (la "NOM-001"), Que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores propiedad de la nación, la cual sustituye la NOM-001-SEMARNAT-1996. La nueva NOM-001-2021 que entrará en vigor el 3 de abril de 2023, establece límites máximos permisibles de contaminantes más estrictos y nuevos parámetros, así como requerimientos técnicos relacionados con la infraestructura de descarga. La Emisora está analizando si será necesario hacer nuevas inversiones en infraestructura de tratamiento de aguas residuales para estar en posibilidades de cumplir con la nueva NOM-001 y su caso, presentar un programa de cumplimiento ante CONAGUA a través de cual se podrá diferir el cumplimiento incluso hasta el 2027.

Zona Federal Marítimo Terrestre

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

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

Residuos Peligrosos

Otro aspecto ambiental de los Entornos Mayakoba y el Entorno Mandarin que está regulado por leyes y autoridades federales es la generación, manejo y disposición final de residuos peligrosos, regulado en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento. Consideramos que tanto el Entorno Mayakoba como el Entorno Mandarin están en cumplimiento sustancial con sus obligaciones en materia de residuos peligrosos.

Autoridades Regulatoras y de Supervisión

La SEMARNAT es la principal autoridad federal reguladora en materia ambiental, responsable de establecer la política ambiental nacional y de la regulación en materia de impacto ambiental, las actividades altamente riesgosas, el manejo de residuos peligrosos, las emisiones a la atmósfera y la contaminación del suelo, entre otras. La SEMARNAT está facultada para otorgar autorizaciones en materia de impacto y riesgo ambiental, las licencias ambientales únicas, las ACUSTF así como para participar directamente en la expedición de Normas Oficiales Mexicanas en materia ambiental.

La Procuraduría Federal de Protección al Ambiente ("PROFEPA") está a cargo de la aplicación de todas las leyes ambientales federales. La PROFEPA es responsable de investigar e inspeccionar las instalaciones (incluso a través del programa de auditoría ambiental voluntaria que se describe más adelante). La PROFEPA está facultada para hacer cumplir las Normas Oficiales Mexicanas y cualquier reglamento ambiental federal. Como parte de sus facultades, puede iniciar procedimientos administrativos contra empresas y particulares que infrinjan las leyes ambientales y clausurar las instalaciones que se encuentren en incumplimiento con las mismas. También puede iniciar acciones legales ante el Poder Judicial Federal exigiendo la reparación de daños ambientales causados por acciones u omisiones ilícitas. Como parte de sus facultades coercitivas, la PROFEPA puede emitir sanciones, incluyendo multas monetarias, revocación de autorizaciones, concesiones, licencias, permisos o registros, clausura de las instalaciones y actividades, arrestos administrativos y decomiso de equipo contaminante.

Por otro lado, en situaciones particulares o en ciertas áreas donde la jurisdicción federal no es aplicable, las autoridades estatales y municipales pueden regular y hacer cumplir ciertas normas ambientales, siempre y cuando sean congruentes con la legislación federal.

La CONAGUA tiene a su cargo la administración de las aguas nacionales, superficiales y subterráneas, la prevención de la contaminación del agua, así como el uso y protección de ciertos bienes nacionales relacionados con ríos, presas y otros cuerpos de agua como cuencas y lechos acuíferos. La CONAGUA tiene la facultad de otorgar concesiones para el uso y aprovechamiento de aguas nacionales y permisos para la descarga de aguas residuales en cuerpos de aguas nacionales de jurisdicción federal. Asimismo, se encarga de vigilar el cumplimiento con la LAN y su Reglamento.

Situación Tributaria

Nuestros ingresos están sujetos al pago del Impuesto Sobre la Renta bajo el régimen general de personas morales previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta y no gozamos de ninguna clase de beneficio fiscal especial ni se nos ha atribuido algún impuesto especial derivado de nuestras actividades. Los servicios prestados en el Hotel Four Seasons Ciudad de México, en el Entorno Mayakoba, el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba y el Entorno Mandarin, están sujetos al IVA y, en diversos casos, al impuesto estatal de servicios de hospedaje, impuestos indirectos que trasladamos a nuestros clientes. Asimismo, cada año debemos pagar el impuesto predial respecto de nuestros activos inmobiliarios.

Circular Única de Auditores Externos

La CUAE entró en vigor el 1 de agosto de 2018 y contiene las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores, que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos. Como es el caso de la Emisora.

Recursos humanos:

Recursos humanos

La Emisora se ha enfocado en asegurar que sus empleados tengan un ciclo de vida laboral más claro, eficiente y productivo, dando perspectiva a su desarrollo y crecimiento, sin perder de vista el balance Accionista – Empresa – Equipo, todo esto desarrollando e implementando estrategias e iniciativas basadas en mejores prácticas que han contribuido a atraer y comprometer al mejor talento. Valoramos el desempeño sobresaliente de nuestros empleados con un proceso de evaluación de desempeño que evalúa lo que hacen nuestros colaboradores (objetivos) y como lo están haciendo (competencias y habilidades).

Hablando de la relación con los sindicatos, si bien los empleados de la Emisora no se encuentran dentro de un sindicato, la mayoría de los empleados que laboran en los hoteles son miembros de estos. Los sueldos, seguridad social, reglas de trabajo y otros temas laborales relacionados con nuestras operaciones y nuestros trabajadores son, en términos generales, similares a los que aplican a todo el sector hotelero mexicano. No podemos asegurar que no existan disputas en el futuro en relación con contratos individuales y/o colectivos de trabajo. Hoy en día mantenemos una relación cercana y cordial con nuestros sindicatos primordialmente a través de nuestros operadores.

Las sociedades operativas de nuestros hoteles se obligan proporcionar sus servicios mediante personal propio, siendo por lo tanto responsables de las obligaciones que deriven de las relaciones con sus trabajadores y frente a terceras personas, también se obligan recibir las propinas que los huéspedes o clientes de los hoteles y otros activos incluyan en sus cuentas para que estas sean distribuidas entre los empleados conforme a reglas y políticas previamente comunicadas a los trabajadores y al mismo sindicato para asegurar tranquilidad y transparencia siendo además susceptibles de ser auditadas en cualquier momento, finalmente se obligan a proporcionar a los empleados todo el equipo necesario para la adecuada prestación de los servicios, incluyendo uniformes, ropa de trabajo, equipo de protección y aparatos de intercomunicación.

La Emisora como sociedad de servicios proporcionará sus servicios mediante personal propio, siendo por lo tanto responsable de las obligaciones que deriven de las relaciones con sus trabajadores frente a dichos trabajadores y frente a terceras personas.

Al 31 de diciembre de 2022, son seis (6) las sociedades que operan nuestros hoteles, dos (2) que operan nuestro campo de golf y experiencias y cuatro (4) más que corresponden a la compañía Emisora con un total de 3,922 empleados, de los cuales 1,680 eran temporales y 1,926 eran sindicalizados.

Entorno	Sociedad Operativa	Sociedad de Servicios	Empleados totales	Empleados Temporales	Empleados de Planta/Fijos	Sindicalizados
Four Seasons Ciudad de México	Inmobiliaria Nacional Mexicana S.A. de C.V.		416	0	416	234
Fairmont Mayakoba	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V.		781	368	413	311
Rosewood Mayakoba	Islas de Mayakoba, S.A. de C.V.		691	552	139	376
Banyan Tree Mayakoba	Mayakoba Thai, S.A. de C.V.		618	379	239	357
Andaz Mayakoba	Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V.		435	200	235	267
One&Only Mandarina	Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V.		592	95	497	304
Campo de Golf El Camaleón y Mayakoba Experiences	Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.		185	75	110	22
Mandarina Experiences	Mandarina Actividades, S. de R.L. de C.V.		123	70	53	55
Corporativo	RLH Properties, S.A.B. de C.V. RLH L6 Hotel Mayakoba S. DE R.L. DE C.V. Canalan Resorts, S. de R.L. de C.V.	RLH Services, S. de R.L. de C.V.	140	0	140	0

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

Desempeño ambiental:

Desempeño Ambiental

Sostenibilidad

En RLH Properties reafirmamos un compromiso de creación de valor compartido en el que estamos convencidos de la posibilidad de desarrollar negocios que generen valor a largo plazo para nuestros accionistas y, al mismo tiempo, para el medio ambiente y la sociedad, incluido nuestro activo más importante, nuestro equipo. Somos conscientes de la enorme responsabilidad que tenemos, como sector y como empresa, de contribuir activamente a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas así como de la relevancia que tiene la sostenibilidad en nuestro modelo de negocio, por lo que, deseamos ser parte de la solución a los retos globales de pobreza, protección al planeta y la promoción de la paz y prosperidad, con la firme convicción de integrar la sostenibilidad en la estrategia de nuestra empresa y a todos los niveles de actuación de esta.

En RLH Properties realizamos diversas acciones de sostenibilidad a lo largo del año y elaboramos un ejercicio que relaciona las principales con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) definidos por las Naciones Unidas como parte de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.

A continuación, se enlistan los 17 ODS, así como los esfuerzos y acciones que RLH Properties realizó durante 2022 para contribuir a los mismos.

- **Objetivo 1:** Poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo
- **Objetivo 2:** Poner fin al hambre
- **Objetivo 3:** Garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos en todas las edades
- **Objetivo 4:** Garantizar una educación inclusiva, equitativa y de calidad y promover oportunidades de aprendizaje durante toda la vida para todos
- **Objetivo 5:** Lograr la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y las niñas
- **Objetivo 6:** Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos
- **Objetivo 7:** Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna
- **Objetivo 8:** Promover el crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, el empleo y el trabajo decente para todos
- **Objetivo 9:** Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización sostenible y fomentar la innovación
- **Objetivo 10:** Reducir la desigualdad en y entre los países
- **Objetivo 11:** Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles
- **Objetivo 12:** Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles
- **Objetivo 13:** Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos
- **Objetivo 14:** Conservar y utilizar en forma sostenible los océanos, los mares y los recursos marinos
- **Objetivo 15:** Gestionar sosteniblemente los bosques, luchar contra la desertificación, detener e invertir la degradación de las tierras, detener la pérdida de biodiversidad
- **Objetivo 16:** Promover sociedades justas, pacíficas e inclusivas
- **Objetivo 17:** Revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible

Ambiental

Acciones	ODS Impactado

Certificado de Calidad Ambiental Turística en el Nivel de Desempeño Ambiental 2 en

Mayakoba: Es otorgado por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) y es el máximo nivel que una empresa puede alcanzar. Fue otorgado en 2019 al entorno Mayakoba (hoteles Andaz, Banyan Tree, Fairmont y Rosewood, campo de golf El Camaleón y Fairmont Heritage Place) y permanece vigente. Es importante mencionar que Mayakoba cuenta con esta certificación en Nivel 1 desde 2013 renovándose en los años subsecuentes hasta obtener la certificación en Nivel 2 en 2019.



Certificado en Turismo Sostenible en Hoteles de Mayakoba: Es otorgado por la organización internacional Preferred by Nature. Los hoteles Banyan Tree, Fairmont y Rosewood lo obtuvieron desde 2011 y el hotel Andaz desde 2017. Esta certificación, en el caso de hoteles y operadores turísticos, certifica a aquellos que demuestran el pleno cumplimiento de los principios empresariales, socioculturales y ambientales del estándar de Turismo Sostenible de Preferred by Nature, reconocido por el Consejo Global de Turismo Sostenible. En 2022 se llevó a cabo exitosamente la auditoría para la renovación del certificado, permaneciendo vigente a la fecha.

Certificado Verde en Mayakoba: Es otorgado por la Procuraduría de Protección al Ambiente de Quintana Roo (PPA). En septiembre de 2021 fue otorgado al entorno Mayakoba incluyendo a los cuatro hoteles, campo de golf El Camaleón y Fairmont Heritage Place. Este reconoce a las empresas que cumplen con un desempeño ambiental superior al exigido por la legislación vigente.

Distintivo “S” en Hoteles de Mayakoba: Es otorgado por la Secretaría de Turismo (SECTUR). Lo ostentan desde 2016 los hoteles Fairmont, Banyan Tree y Rosewood y posteriormente el hotel Andaz. Este distintivo es un reconocimiento a las buenas prácticas sustentables en el desarrollo de proyectos turísticos y al compromiso de las empresas turísticas que operan en México bajo los criterios globales de sustentabilidad, permaneciendo vigente a la fecha.

Certificado como Santuario Cooperativo del Campo de Golf El Camaleón: Es otorgado por Audubon International en los siguientes componentes: (i) manejo del hábitat y vida silvestre, (ii) conservación del agua, (iii) manejo de la calidad del agua, (iv) concientización y educación ambiental y, (v) reducción y seguridad en el uso de productos químicos. Se obtuvo desde octubre de 2006 y se recertifica cada 2 o 3 años conforme la organización solicita la información. Actualmente permanece vigente.

Auditoría ambiental realizada en Mandarin. Durante 2022 se iniciaron los trabajos formales para la certificación de calidad ambiental turística que otorga PROFEPA. En septiembre se realizó la auditoría correspondiente a cargo de una unidad verificadora y, basado en los resultados, se inició la elaboración del plan de acción a dos años para la obtención de la certificación en Nivel 1 para Mandarin.

Certificación Plata de EarthCheck en One&Only Mandarin: Esta certificación es otorgada por EarthCheck, organización internacional dedicada a la certificación ambiental para la industria de turismo y hospitalidad. El hotel One&Only Mandarin la obtuvo por primera vez en 2021 con nivel Bronce y durante 2022 logró la certificación en nivel Plata (vigente por tres años).

Acciones	ODS Impactado
Planta de tratamiento de El Monteón, Nayarit: Luego de asesorar y apoyar a los habitantes del	

municipio de El Monteón en 2020 para conseguir fondos por 7 millones de pesos del Estado para rehabilitar y poner en funcionamiento la planta de tratamiento de agua, desde enero de 2021 Mandarina ha cubierto los gastos por concepto de seguridad en la planta (420 mil pesos anuales) y se hará cargo de la operación en cuanto esta sea entregada formalmente por el ejido. Esta acción permite que se purifiquen las aguas negras provenientes de 3,500 habitantes aprox. y reducir el impacto ambiental de su descarga.	 
Día de la Tierra 2022: En conmemoración del Día de la Tierra, en abril se organizó una actividad interactiva en colaboración con la fundación Reforestamos México con empleados en nuestra oficina en CDMX en el Bosque de Chapultepec. Esta actividad consistió en un recorrido para conocer más e identificar las especies de flora y fauna en el bosque a través de una aplicación móvil. Adicionalmente se realizó un donativo de 53,906 pesos a la asociación para asegurar más y mejores bosques en nuestro país. Nuestra empresa tiene la intención de conmemorar el Día de la Tierra cada año.	 
Reef Week Mayakoba: RLH Properties apoya distintas causas – principalmente relacionadas con el medio ambiente y educación – a través de Sancus Foundation, que actúa como una fundación de segundo piso que destina sus recursos a proyectos de distintas asociaciones civiles. Uno de estos proyectos es el programa de restauración de arrecifes de coral liderado por la asociación Oceanus, que contempla la restauración de por lo menos 5,000 colonias de coral a lo largo de cinco años con el objetivo de promover el cuidado de nuestros océanos y sus ecosistemas fundamentales para nuestro planeta. Durante 2022 se trasplantaron exitosamente 1,000 colonias de coral en el Caribe Mexicano, alcanzando 2,000 colonias trasplantadas desde el inicio del programa en 2021. En julio de 2022 se llevó a cabo por segundo año consecutivo Reef Week Mayakoba, en donde además de realizar trabajos de restauración de arrecifes, se realizaron talleres de educación ambiental y actividades interactivas en la playa de Mayakoba con nuestros huéspedes. Así mismo, se convocó una vez más a los empleados de RLH Properties a participar en la iniciativa a través de un concurso, decorando con sus familias las bases en las que se trasplantarían los corales. Nuestra empresa tiene la intención de continuar con esta iniciativa en conmemoración del Día de los Océanos cada año.	  
Limpieza de Playa Yum Yum en la Reserva de la Biósfera de Sian Ka'an, Quintana Roo: En el marco de la Limpieza Internacional de Costas y Playas, en octubre de 2022 Mayakoba organizó, en conjunto con la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, la limpieza de esta playa. Se contó con la participación de 55 voluntarios (incluidos empleados del entorno Mayakoba y oficina RLH) y se recolectaron aproximadamente 720 kg de residuos (en su mayoría plástico) que fueron entregados al centro de acopio de Tulum.	  

Social

Acciones	ODS Impactado
Distintivo ESR 2022: El 25 de febrero de 2022 el Centro Mexicano de Filantropía (Cemefi) y AliaRSE otorgaron a RLH Properties el Distintivo ESR, el cual reconoce y acredita ante sus grupos de interés a las empresas que asumen voluntaria y públicamente el compromiso de implantación y mejora continua de una gestión socialmente responsable como parte de su cultura y estrategia de negocio. El distintivo es otorgado a las empresas mexicanas que alinean su gestión de negocio en cuatro ámbitos estratégicos: - a)Ética empresarial: evaluando el compromiso ético, Código de Conducta, transparencia y legalidad, la prevención de negocios ilícitos, entre otros. - b)Calidad de vida en la empresa: evaluando las condiciones laborales, balance familia y trabajo, capacitación y desarrollo, la diversidad e igualdad de oportunidades, salud y seguridad laboral. - c)Vinculación con la comunidad: evaluando el compromiso con la comunidad y su desarrollo, la inversión social, el voluntariado corporativo, la mercadotecnia responsable, la promoción del consumo responsable, entre otros temas. - d)Cuidado y preservación del medio ambiente: evaluando las políticas ambientales, inversión sustentable, capacitación y programas ambientales, información y comunicación ambiental, manejo del impacto ambiental, entre otros.	      
Alianza con Banco de Alimentos de México (BAMX): Este año nuestra empresa realizó una alianza estratégica con Banco de Alimentos de México a través de dos iniciativas: - e)Lanzamiento de <i>RLH Al Rescate</i> en todos los activos hoteleros de la empresa. Esta iniciativa consiste en la recuperación de excedentes de alimento procesado para beneficio de población vulnerable. Durante 2022 se logró recaudar 1.9 toneladas de alimento desde su lanzamiento en el mes de mayo al cierre del año. - f)Campaña Alimenta en el corporativo RLH (sedes CDMX, Mayakoba y Mandarin) en observación del Día Mundial de la Alimentación: se invitó a los colaboradores a donar alimento en especie – frijol, arroz, lentejas y pasta – con el compromiso de realizar un match del equivalente monetario por parte de RLH y donarlo al Banco de Alimentos.	  

Como resultado, se recolectaron 1.1 toneladas de alimento que permitieron alimentar a 421 familias y que además se convirtieron en un donativo de 52,142 pesos por parte de nuestra empresa y 25,000 pesos por parte de Sancus Foundation.

Nuestra empresa tiene la intención de continuar y reforzar la alianza con BAMX y continuar con la iniciativa Alimenta en conmemoración del día del día mundial de la Alimentación cada año.



Acciones	ODS Impactado
Lanzamiento de la Política Balance Vida - Trabajo: Con el objetivo de transformar a RLH Properties en una mejor empresa de cara a nuestro equipo y adaptada a las inquietudes y necesidades de las nuevas generaciones y del mercado laboral actual, esta política establece los lineamientos de esquemas de trabajo (trabajo remoto y horario flexible) y otros beneficios que promueven una cultura de balance entre la vida profesional y personal de nuestros colaboradores, incrementando su bienestar, productividad y compromiso.	 
Lanzamiento de plataforma de capacitación en línea LinkedIn Learning: Como parte de las acciones implementadas para que nuestra empresa sea un Gran Lugar para Trabajar y con el objetivo de enriquecer las capacidades e impulsar el desarrollo profesional de nuestro equipo, este año se lanzó una robusta plataforma en línea con una gran oferta de cursos en diversos temas. De esta manera, se busca fortalecer los conocimientos, habilidades y potencializar el liderazgo de nuestros colaboradores, contribuyendo a su desarrollo personal, al cumplimiento de sus objetivos y los de la empresa.	 
Campaña de donación de sangre en RLH Properties: En septiembre de 2022 nuestra empresa organizó una campaña de donación de sangre para la Cruz Roja Mexicana en nuestras oficinas en CDMX en conjunto con el hotel Four Seasons Ciudad de México, invitando a los empleados a sumar fuerzas. Asistieron 28 colaboradores y 17 cumplieron con todos los requisitos solicitados para la donación. De acuerdo con la Cruz Roja Mexicana, esta donación representa la posibilidad de salvar hasta 51 vidas.	 
Voluntariado para la reconstrucción del jardín de niños Cri-Cri en San Pedro Pochutla, Oaxaca: En agosto de 2022 se convocó a los empleados de RLH Properties a participar en el voluntariado organizado en colaboración con Sancus Foundation y con la fundación All Hands and Hearts México (AHH) para la reconstrucción del jardín de niños Cri-Cri en San Pedro Pochutla, Oaxaca.	

Como resultado de esta convocatoria, 16 empleados de RLH Properties realizaron cuatro viajes para participar en esta noble causa. Nuestra empresa les otorga los días como libres y cubre todos los viáticos (180 mil pesos en total aprox.). Gracias a esta acción, el 22 de octubre se llevó a cabo la inauguración de este jardín de niños que juega un papel muy importante en el desarrollo de la comunidad. Nuestra empresa tiene la intención de continuar con esta iniciativa en colaboración con Sancus Foundation y AHH cada año.



Acciones

ODS Impactado

Programa Suma de Todos: En julio de 2020 fue lanzado en los activos de nuestra empresa el Programa Suma de Todos, el cual invita a participar a los huéspedes de nuestros hoteles a donar un dólar por cada noche de estancia, monto igualado al 100% por RLH Properties y al 20% por el Sancus Foundation. El monto total es destinado a diversos proyectos académicos y ambientales a través de Sancus Foundation.

Este 2022 se logró recaudar 3.8 millones de pesos con nuestros huéspedes (35% más que en 2021), representando un monto total de 8.5 millones de pesos.



	% Participación 2022	Donativo Huéspedes 2022 MXN	Donativo RLHP 2022 MXN	Donativo Sancus Foundation 2022 MXN	Total Donativo 2022 MXN
Andaz Mayakoba	77%	698,689	698,689	139,738	1,537,116
Banyan Tree Mayakoba	84%	699,048	699,048	139,810	1,537,906
Fairmont Mayakoba	76%	992,130	992,130	198,426	2,182,686
Rosewood Mayakoba	94%	691,613	691,613	138,323	1,521,549
El Camaleón Mayakoba	56%	458,874	458,874	91,775	1,009,523
One&Only Mandarin	74%	344,073	344,073	68,815	756,960
Total	77%	3,884,427	3,884,427	776,885	8,545,740

Inversión en proyectos de desarrollo: Durante 2022 RLH Properties invirtió 54.1 millones de dólares en proyectos de desarrollo; principalmente en el desarrollo del hotel Rosewood Mandarin, los trabajos de renovación del Fairmont en Mayakoba y otros proyectos en el complejo Mandarin (infraestructura y otros trabajos principalmente en el Canalán Beach Club). El sector de desarrollo contribuye a acelerar el crecimiento económico de las comunidades, generar empleo y finalmente se convierte en un pilar de consumo, inversión y valor agregado.



	
Generación de empleos: En adición a la derrama económica generada por nuestros activos hoteleros y residenciales, RLH Properties contribuye al desarrollo económico de las comunidades en las que opera mediante la generación de empleos de calidad. Nuestra empresa generó 4,373 empleos directos y cerca de 6,500 empleos indirectos durante 2022.	
Diversidad e Inclusión: Alineado con la política de Diversidad e Inclusión de la empresa cuyo objetivo es promover una cultura de respeto y fomento a la diversidad, igualdad laboral, no discriminación e inclusión laboral, al cierre de 2022 nuestra empresa cuenta con 47% de mujeres en el corporativo y 35% en todo el grupo. Adicionalmente, 38% de los miembros del Comité de Dirección de la empresa son mujeres.	 

Gobernanza

Acciones	ODS Impactado
RLH Properties en el índice de Integridad Corporativa de Las 500 Empresas más Importantes de México (IC500): En 2019, RLH Properties se marcó el objetivo de elevar el nivel en integridad corporativa, gobierno corporativo, control interno, procesos y procedimientos y estructura corporativa, poniendo en marcha un ambicioso plan de acción. Este esfuerzo se ha visto reflejado en la posición ocupada en el ranking de Integridad Corporativa IC500 en el que nuestra empresa ha pasado de 5.9 puntos sobre 100 en 2019 a 78.4 en 2020, 92.2 en 2021 y 2022.	
Estrategia de Sostenibilidad de RLH Properties: En 2022 se dio continuidad a los trabajos para definir e implementar la estrategia de sostenibilidad de la empresa, realizando lo siguiente: 1. Análisis de materialidad y elaboración de la matriz de materialidad ASG: g) Se identificaron los temas materiales ASG que debemos gestionar, monitorear y reportar a nuestros grupos de interés h) Se alinearon a estándares internacionales de reporte (Global Reporting Initiative – GRI y Sustainability Accounting Standards Board – SASB) i) Se identificaron los indicadores específicos (KPIs) de los que habrá que definir metas y medir avances 2. Levantamiento de información general y de KPIs de los activos que integran nuestro portafolio, lo que nos permite conocer nuestro desempeño actual y contar con una medición inicial. 3. Divulgación de la primera medición de estos indicadores a través del Informe Anual de Sostenibilidad 2021.	  

Actualmente se está realizando el levantamiento de información para la emisión del Informe Anual de Sostenibilidad 2022.

Información de mercado:

Información de mercado

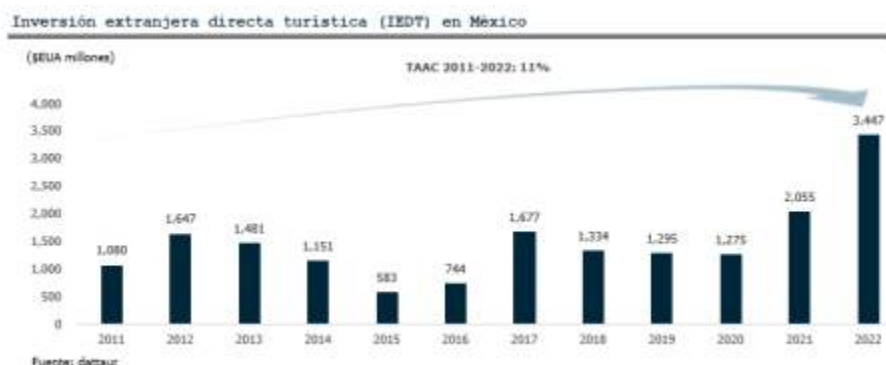
1) El turismo es un sector clave en la economía de México

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.



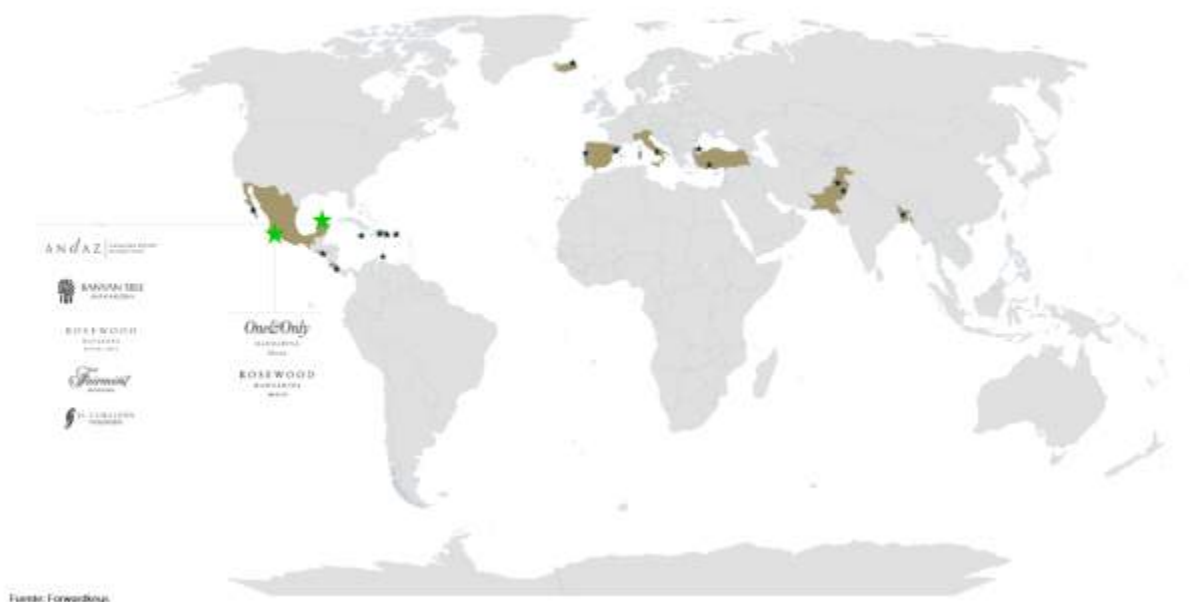
Dada la importancia del sector, las inversiones extranjeras de capital en turismo (que incluyen todo lo relacionado al sector, como hospedaje, transporte, restaurantes y actividades de ocio) han demostrado una evolución favorable con un TACC de 11.1% de 2011 a 2022. A su vez, en 2022 se registró la mayor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

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.

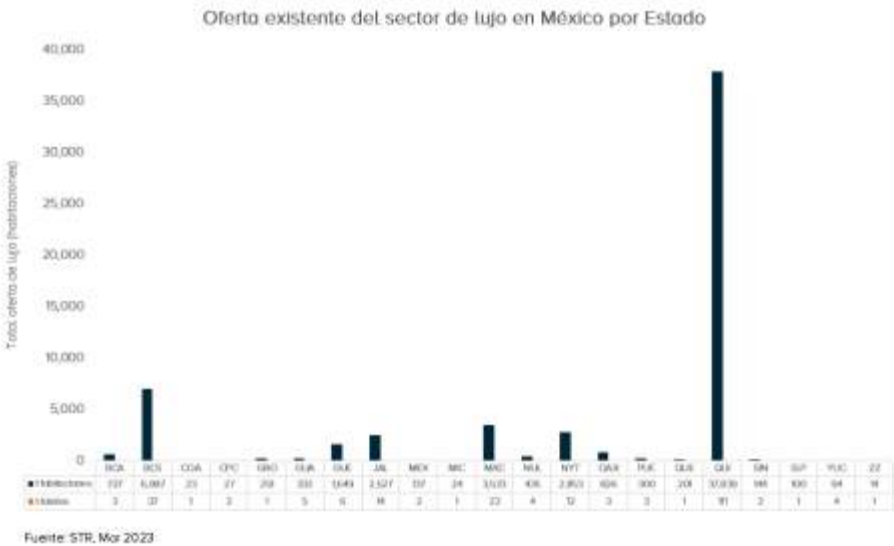


2)La oferta de propiedades de lujo y ultra-lujo en México

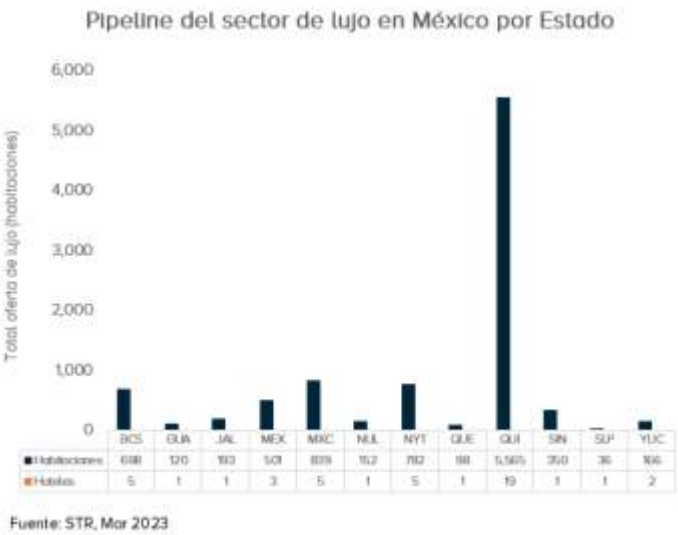
La pandemia de COVID-19 ha afectado significativamente el turismo en todo el mundo y México no ha sido la excepción. Según datos de la Secretaría de Turismo, en 2019, México recibió un total de 19 millones de turistas internacionales por vía aérea. Sin embargo, en 2020, debido a la pandemia, el número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

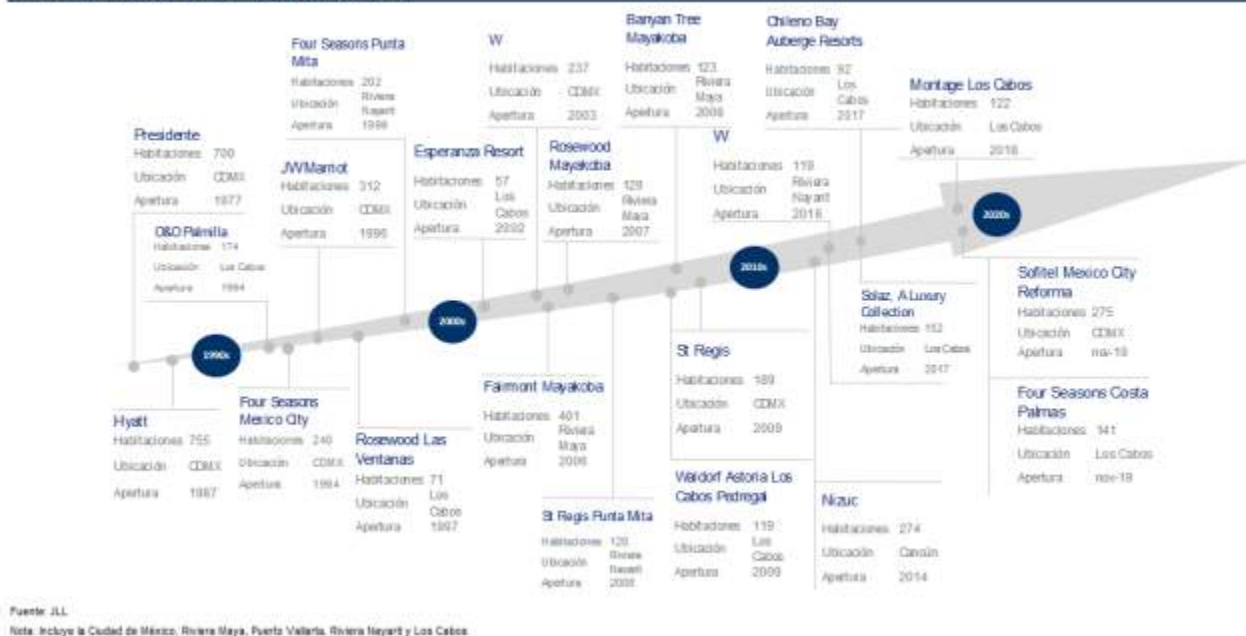


STR reporta que, al mes de marzo 2023, en México existen 45 proyectos de lujo en fase de Planeación, Planeación Final, y Construcción, representando un total de 9,500 habitaciones en todo el país. En la siguiente gráfica se puede apreciar que el estado de Quintana Roo (QUI) representa el 59% de la oferta 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.

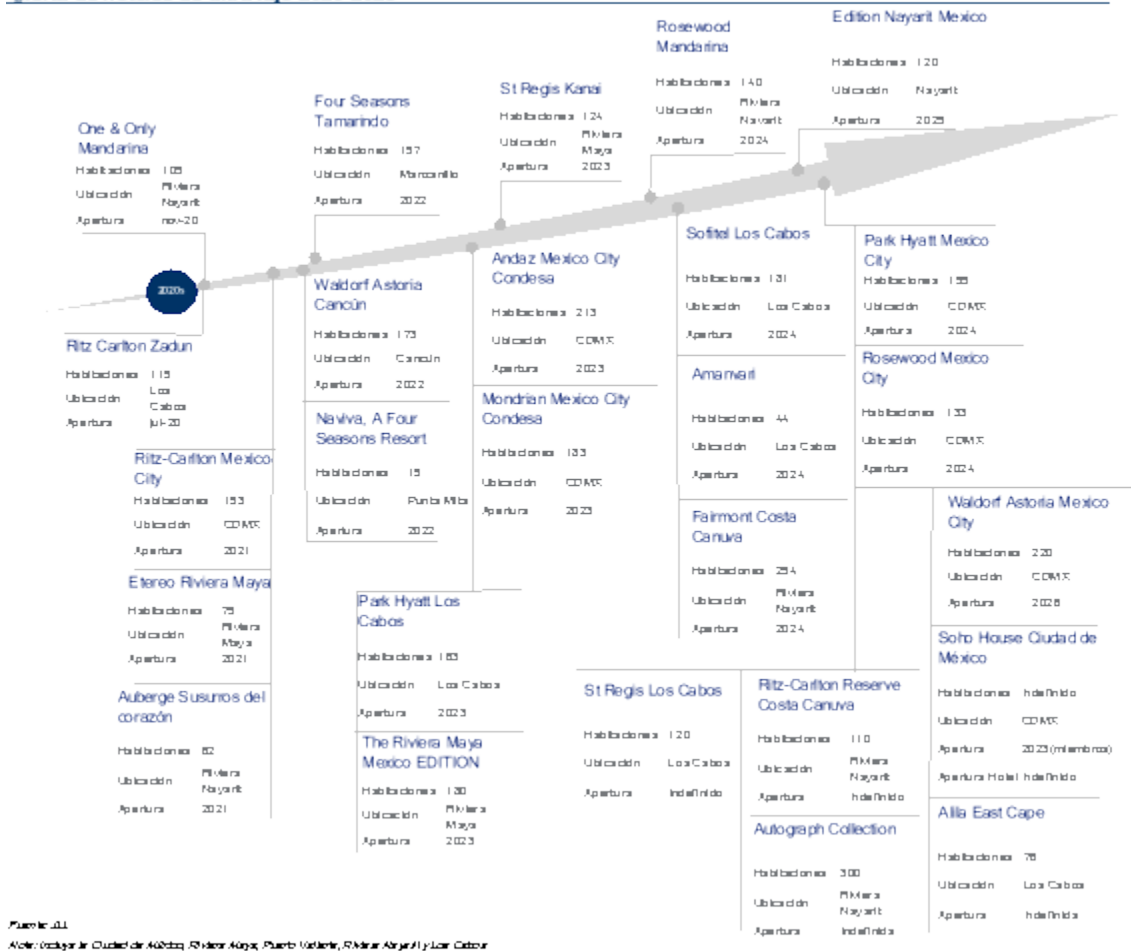


En los siguientes dos diagramas se muestra la principal oferta hotelera de ultra lujo a través de los años y los nuevos desarrollos proyectados a abrir en los siguientes años:

Oferta de hoteles de ultra lujo 1990s-2020s



Oferta de hoteles de ultra lujo 2020-2025



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

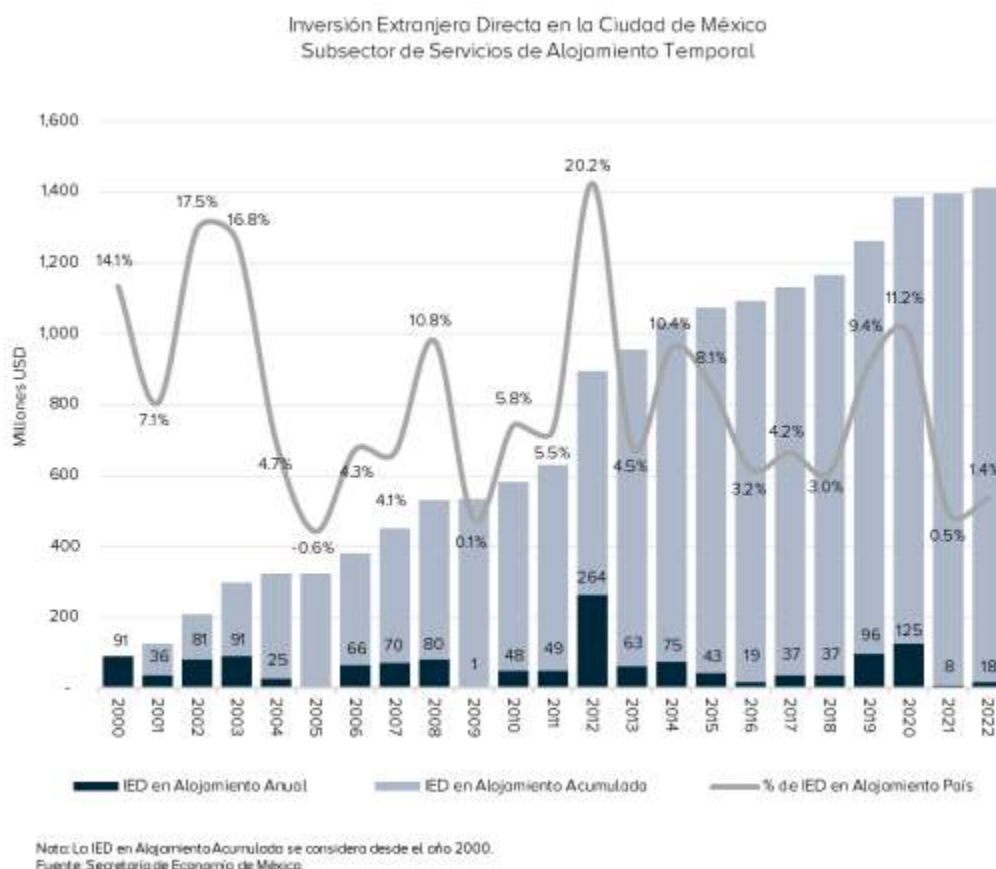
canadienses, los ingresos suelen ser menos dependientes de la economía doméstica y, por lo tanto, más resistentes a la volatilidad en el tipo de cambio aunado a que sus estructuras de costos y gastos en moneda local ayudan a mejorar el margen.

1. Mercados hoteleros donde opera la Emisora

Ciudad de México

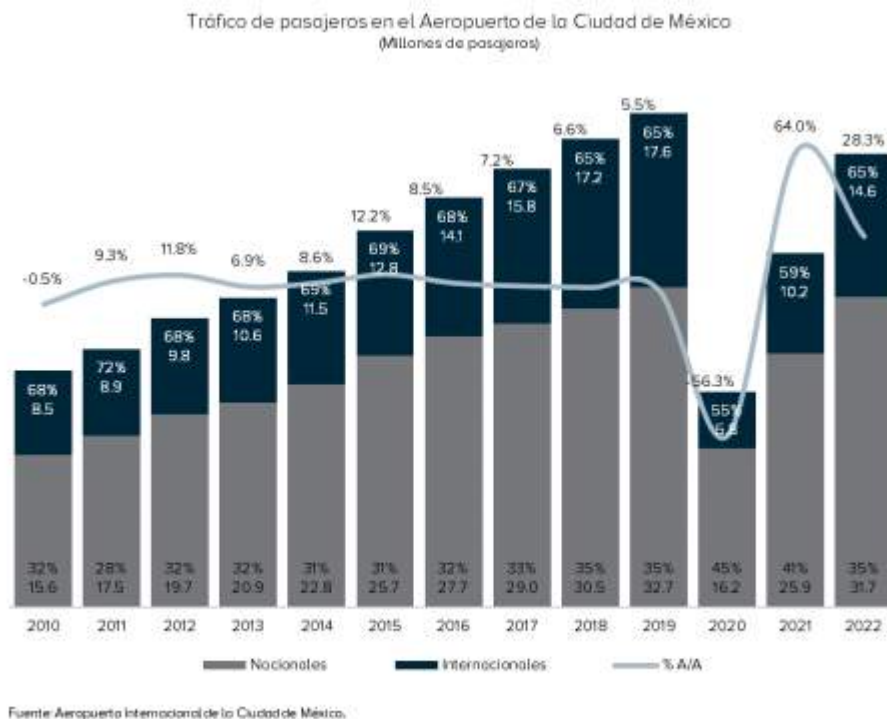
Localizada en el centro del país, la Ciudad de México es la ciudad más importante a nivel político, cultural, educacional y económico. Adicionalmente, esta ciudad es uno de los centros financieros más importantes del continente americano. La Ciudad de México representa aproximadamente el 16% del PIB 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 1,414 millones de dólares 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% (485 millones de dólares) del total invertido desde el 2000. Los principales inversores en el destino en los últimos veinte años (considerando todos los sectores) en orden de importancia han sido los Estados Unidos, España y Canadá.



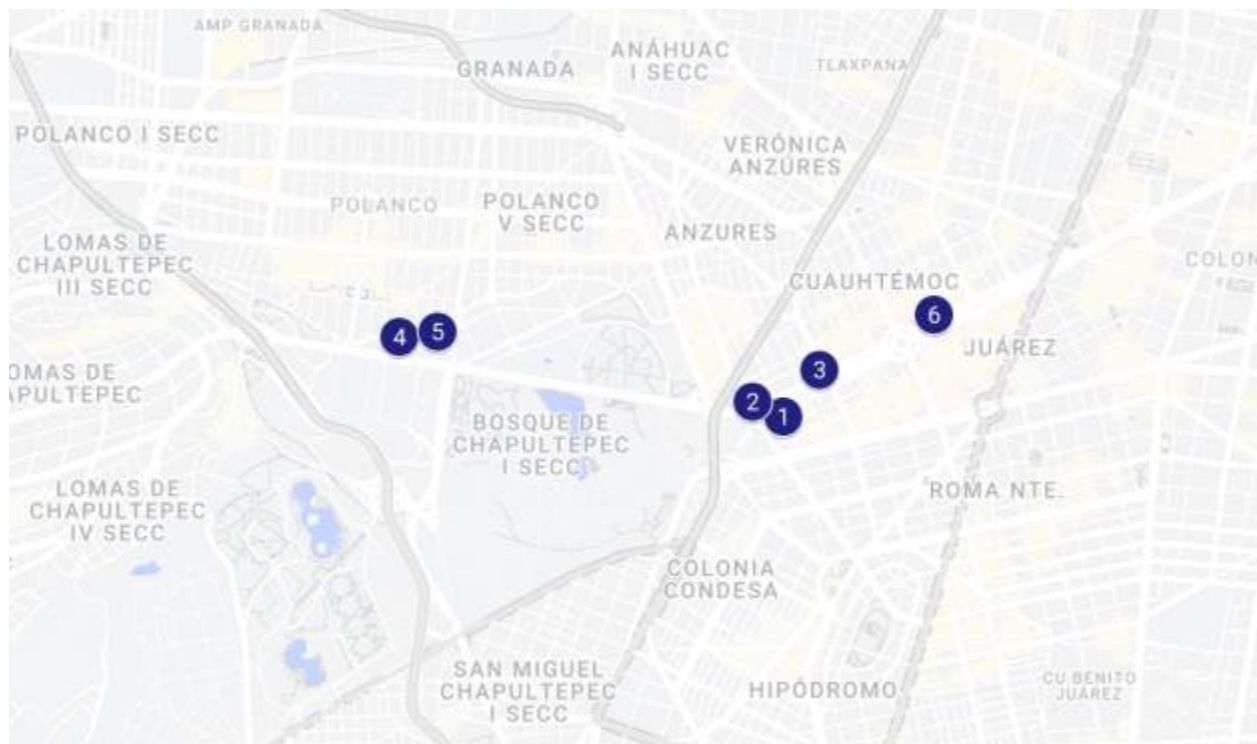
El aeropuerto Internacional Benito Juárez de la Ciudad de México (AICM) es el más importante del país y es uno de los que mayor tráfico de pasajeros tienen en el continente americano. El tráfico de pasajeros mantuvo una tendencia positiva hasta el

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.



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



Mexico City

- ① Four Seasons Hotel Mexico City
- ② The Ritz-Carlton, Mexico City
- ③ St Regis Mexico City
- ④ JW Marriott Hotel 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 2 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.

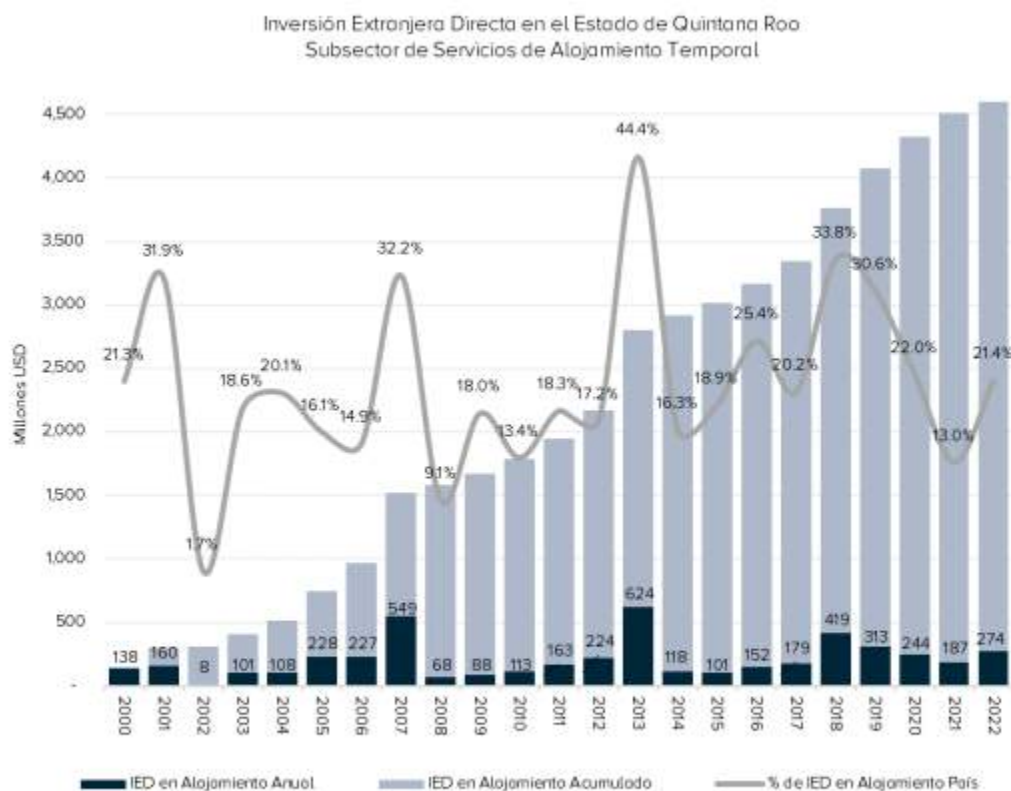
Principales Competidores en Ciudad de México		Año de apertura / Habitaciones						
Hotel	Marca	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sofitel Mexico City Reforma		275						
Ritz-Carlton Mexico City				153				
Park Hyatt Mexico City							155	
Rosewood Mexico City							135	
Waldorf Astoria Mexico City								220
Total de habitaciones por año		275	0	153	0	0	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% (1,043 millones de dólares) 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% (1,436 millones de dólares) del total de la inversión registrada desde el 2000. Los principales inversores 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.



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

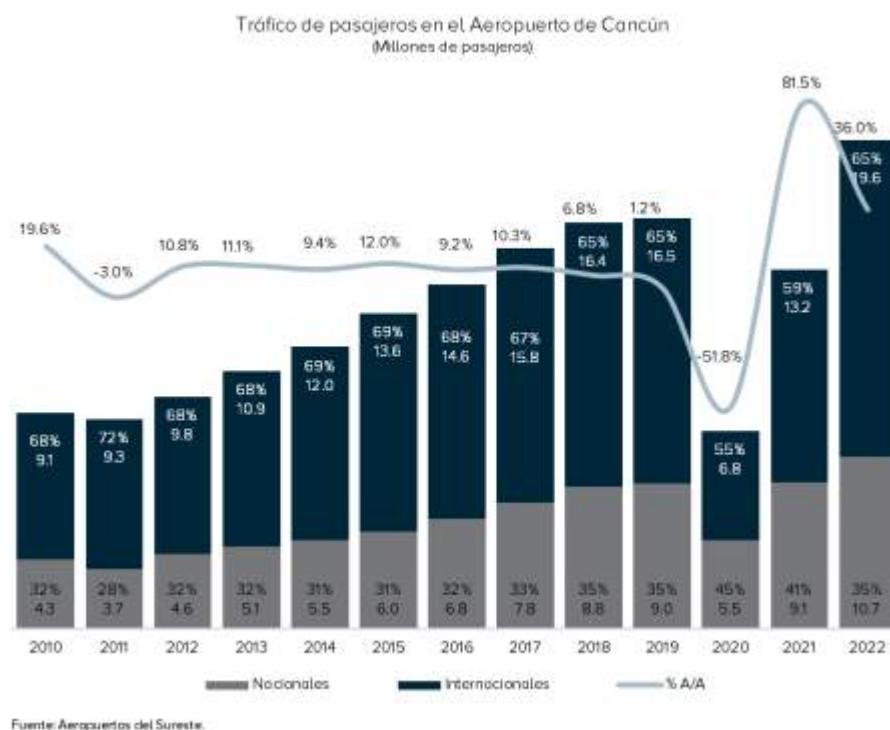
El aeropuerto internacional de Cancún ha registrado un récord de llegadas al cierre del 2022 alcanzando más de 30 millones de pasajeros totales, superando al aeropuerto de la Ciudad de México con lo cual se posiciona sólidamente como el aeropuerto más transitado del país, y registrando un TACC de 7.7%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



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.

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:



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), Edition Riviera Maya (2023), y Waldorf Astoria Cancún (2022). A continuación, se indica una breve descripción de algunas próximas aperturas:

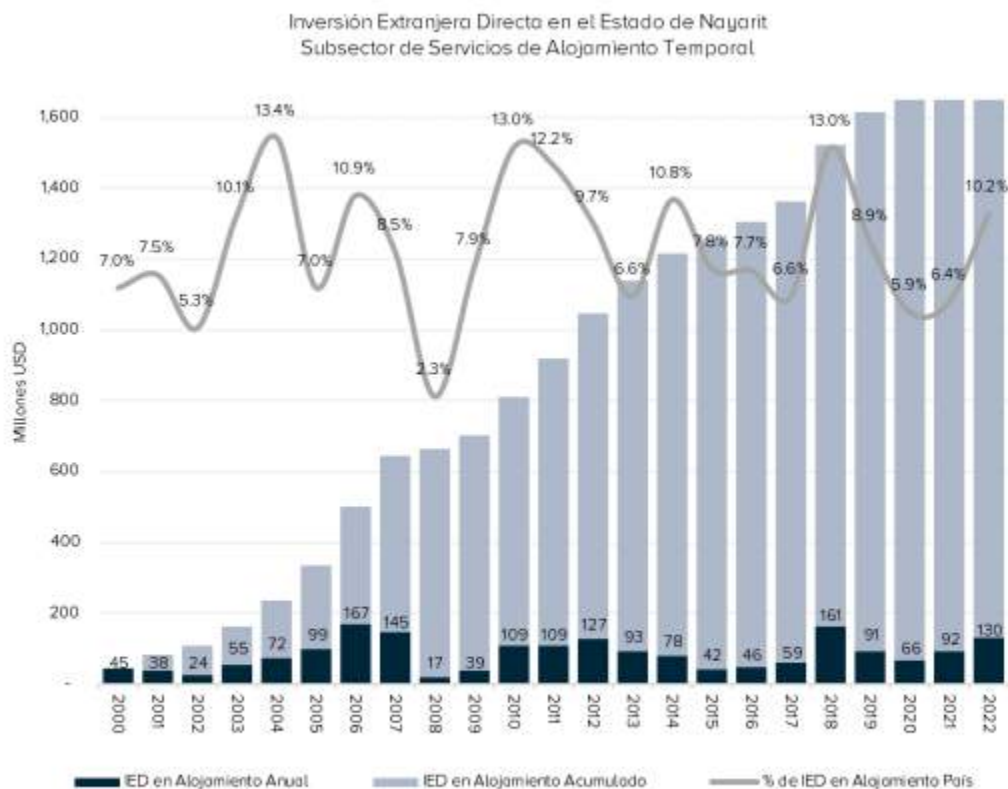
Principales Competidores en Riviera Maya		Año de apertura / Habitaciones						
Hotel	Marca	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etereo Hotel	 Etéreo				75			
St Regis Konaí Riviera Maya Resort	 ST REGIS					124		
Waldorf Astoria Cancún	 WALDORF ASTORIA HOTELS & RESORTS				173			
Edition The Riviera Maya México	 EDITION					180		
Total de habitaciones por año		0	0	0	248	304	0	0
Total de habitaciones acumulado		0	0	0	248	552	552	552

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.

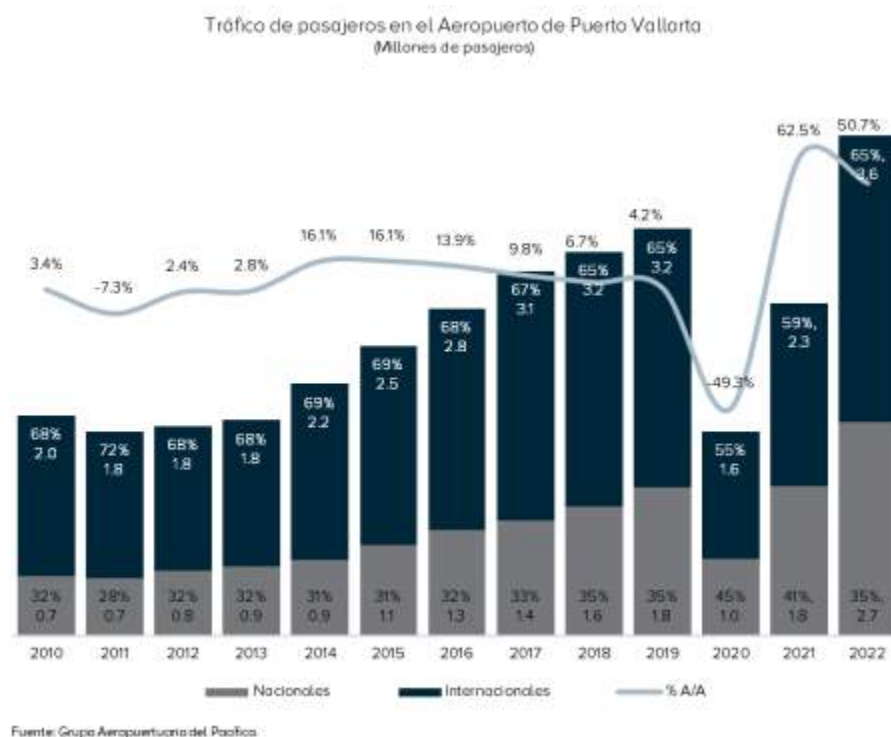
La Inversión Extranjera Directa (IED) en el subsector de servicios de alojamiento temporal del Estado de Nayarit alcanzó los 1,902 millones de dólares acumulados al 2022, un 40% de lo registrado en Quintana Roo durante el mismo periodo. En promedio, dicha inversión ha representado el 8.6% del total del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



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

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.

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.



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 deceleración 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 deceleración 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.

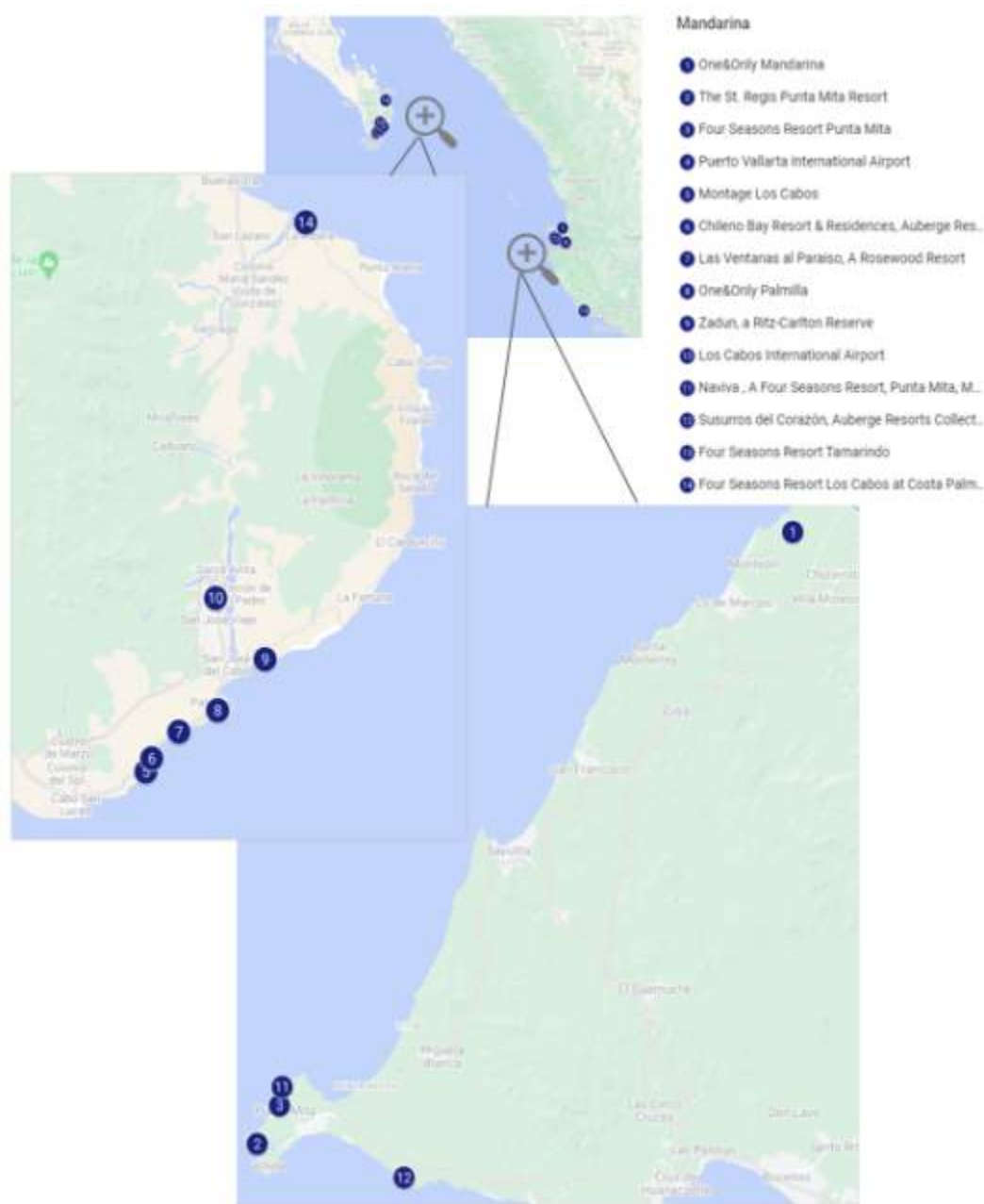
En 2020, la pandemia del COVID-19 tuvo un impacto muy negativo sobre el conjunto competitivo. Al igual que todo el sector hotelero, la ocupación cayó drásticamente, terminando el año con una ocupación alrededor de 41.1%. Sin embargo, al cierre del 2021 se observó una recuperación de la ocupación llegando 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:



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 influjo de nueva oferta tenga un impacto en el desempeño del mercado hotelero de lujo y del Set Competitivo.

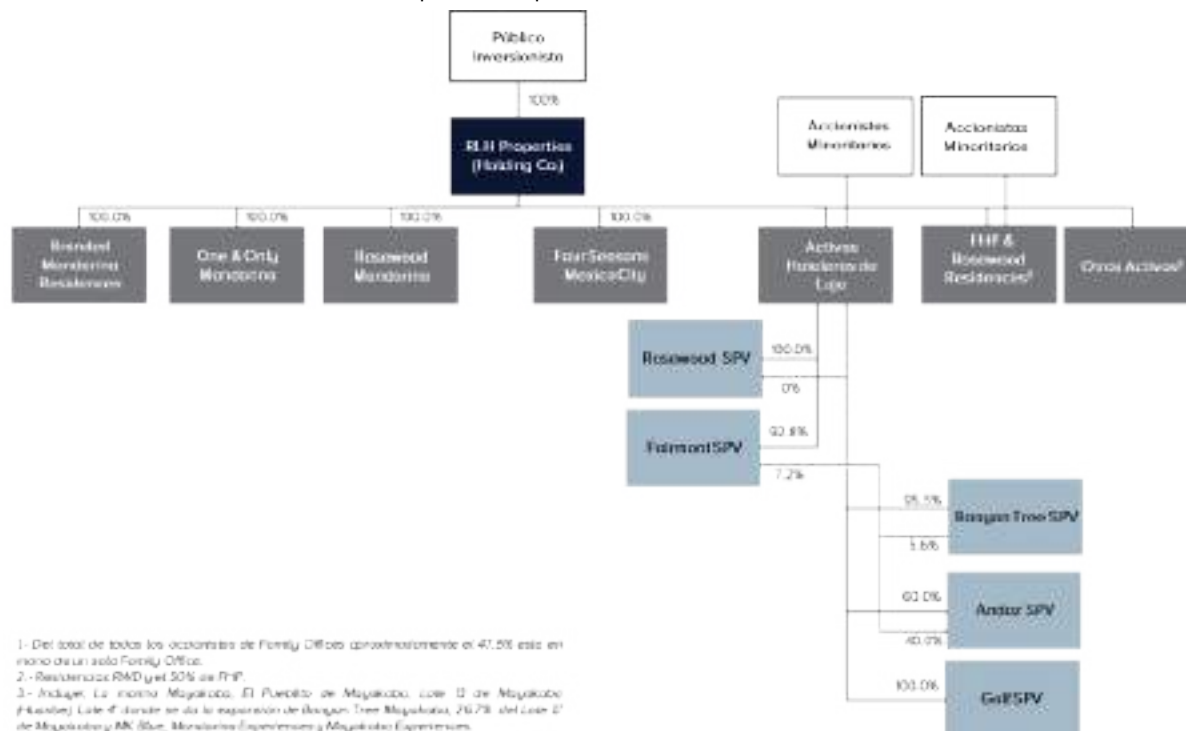
Principales Competidores en Nayarit		Año de apertura / Habitaciones							
Hotel	Marca	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Conrad Punta de Mita		324							
One&Only Mandarin			105						
Auberge Susurros del corazón				62					
Four Seasons Tamarindo					157				
Naviva, A Four Seasons Resort					15				
Ritz-Carlton Reserve Costa Concha						110			
Fairmont Costa Concha							254		
Rosewood Mandarin							140		
Edition Nayarit Mexico								120	
Autograph Collection								300	
Total de habitaciones por año		324	105	62	172	110	394	420	
Total de habitaciones acumulado		324	429	491	663	773	1167	1587	

Fuente: JLL

Estructura corporativa:

Estructura corporativa

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



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

Descripción de los principales activos:

Descripción de los principales activos

Descripción del complejo 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.

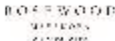
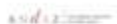
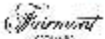
El complejo Mayakoba se caracteriza por apoyarse en las comunidades locales, así como en la protección al medio ambiente. Se contribuyó a la protección y conservación del medio ambiente en este complejo con la recuperación del manglar, para el que se ha construido un sistema lagunar de canales artificiales 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.

+ Lujo -						
	 	 	 	 	 	 
Descripción	Hotel de nivel alto que abastece a los clientes más afluente y en general más tradicionales de Estados Unidos, opera desde 2007	Hotel de nivel alto que abastece a los clientes más afluente internacionales y locales. Tiene un estilo asiático y opera desde 2009	Hotel de nivel alto que abastece a gente moderna y afluente, así como grupos de negocios, opera desde diciembre 2016	Hotel de nivel alto dirigido a grupos y huéspedes tradicionales, opera desde el 2006	Campo de Golf de Clase Mundial diseñado por Greg Norman	Mayakoba Experiences brinda múltiples actividades de recreación, contribuyendo a mejorar la experiencia de los huéspedes en el destino
Habitaciones	129	162	214	401	N/A	N/A
Actividades	8 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.	9 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.	5 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.	11 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.	Koba, Boutique y McLean Golf Academy	Deportes acuáticos, paseos privados en yate Van Dutch, eco tours, centro de buceo, sports center.

Descripción del hotel Rosewood Mayakoba.

El hotel Rosewood Mayakoba abrió en 2007 y se encuentra ubicado en un terreno de 139,182 metros cuadrados (59,019 metros cuadrados construidos). La propiedad tiene 129 habitaciones, 75 en la zona de laguna, 46 en la zona de playa y 8 en isla spa. De las 129 habitaciones, 13 fueron vendidas a terceros y participan en un programa de renta. Después de 10 años 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	Codina
Casa del Lago	102	30	346	Centro de Mexico
Punta Bonita	40	40	218	Costa del Pacifico Mexicano
Agave Azul	28	26	208	Mariscos de Baja California
Aquí me Quedo	N/A	70	1031	Costa del Caribe mexicano
La Ceiba	N/A	36	211	Codina fresca-tradicional
Zapote Bar	58	60	261	Cocktail Bar
La Fondita	24	8	59	Mexicana, tostadería y mezcalería
Pan Dulce	0	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	1031
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	1531
Total Exterior		4,808

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

Spa / Gimnasio

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

Otras Amenidades		
<i>Categoría</i>	<i>m²</i>	<i>Tipo</i>
Kids Club	46.75	
<i>Piscinas</i>		
Casa del Lago	362	Adultos
Spa Serenity Pool	109	Adultos
Punta Bonita Family Pool Deck	247	Familiar
Aquí Me Quedo	155	Adultos
<i>Tienda</i>		
Beach shop	25	
Gift Shop	139	
James Perse	66	

Los premios que el hotel se ha galardonado recientemente son:

- MexBest by Quién, Best of the Best Hotel in Mexico
- North America 50 Best Bars Awards, No. 1,1 and Best New Opening North America, Zapote Bar
- US News & World Report's, Best Hotels in Mexico 2023, #1 Best Hotel in México
- 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 (Readers 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 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.

Descripción del hotel 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	Sushi Bar with Cocktails
Tauro	109	58	498	American Steakhouse
La Laguna	90	80	1,168	Traditional Mexican Cuisine
Cantina	36	27	645	Traditional Mexican Cuisine
Bassano	40	32	227	Italian with wood fire pizza oven
Gaia	96	18	457	Sea food restaurant
Brisas	82	53	399	Mediterranean Cuisine
Cielo	NA	56	303	Rooftop Bar
Fuego	NA	96	54.6	Woodfire Cooking Concept
Ki Bar	NA	14	29.41	Korean BBQ
Café Maya	NA	14	55	Coffee, Pastries & Sandwiches

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

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

<i>Categoría</i>	<i>m²</i>	<i>Cabinas</i>
Spa	3,062	20
Gimnasio	220	N/A

Otras Amenidades

<i>Para niños</i>	<i>m²</i>	<i>Tipo</i>
Kids Club	230	
<i>Piscinas</i>		
Laguna Main Pool	110	Familiar
Laguna Kids Pool	45	Niños
Laguna Infinity Adults pool	287	Adultos
Bamboo tower	270	Familiar
Aqua Pool	402	Familiar
Beach area 1	20	Familiar
Beach area 2	40	Familiar
Beach area 3	40	Familiar
Beach kids pool	21	Niños
<i>Tienda</i>		
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. 5 Diamonds by AAA
- 2018 – 2022. 4 Stars by FORBES
- 2018 y 2020 Condé Nast Traveler - Top Resorts in Mexico
- 2015-2017-2018-2020-2022 Top Companies to Work - 1st. Place
- 2016-2022 Preferred by Nature Certified

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 Swissôtel. 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.

Descripción del Hotel 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	Breakfast/International buffet/ Dinner:Steak
Cello	70	12	165	Italian
La copa	N/A	57	319	Mexican
Reflections	N/A	30	71	Mexican
Sands Beach Club	124	300	1886	Seafood & mexican
Shack Beach Club	N/A	60	175	Seafood & mexican
Burger Shop	32	8		Burger
Haab	N/A	18	231	Mayan

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
Labna	Interior	44
Kabah	Interior	45
Sayil	Interior	126
Mayapan	Interior	308
La Cava	Interior	71
Total Interior		594
Mayapan Garden	Exterior	266
La Copa Terrace	Exterior	319
Lobby Terrace	Exterior	319
MKBlue	Exterior	967
Total Exterior		1871

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

	m ²	Cabinas
Spa	1375	16
Gimnasio	112	

Otras Amenidades		
	m ²	Tipo
Kids Club	132	
Piscinas	m ²	Tipo
Main building	1236	Familiar
Beach club	135	Familiar
Tienda	m ²	
Gallery	40	
Elements	20	

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 5 stars 2022
- Top 500 hotels of the year list – Travel + Leisure 2022
- Forbes 5 stars Spa 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 – Conde Nast Traveler # 10 Top Resorts In Mexico 2021
- Traveler Review Awards, booking.com 9.6 de 10 2021
- Traveler and Leisure – World Best Awards 2021 #23 in the top of 25 resorts
- MEXBEST MEXICO – Best of the Best 2018

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 apartamentos), Buahan (Conexión con la naturaleza) Dhawa (Contemporáneo), Veya (Concepto inspirador), Folio (Práctico y eficaz) Garra (Concepto minimalista) y Himm (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.

Descripción del hotel Andaz Mayakoba.

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

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	N/A	50		Mediterranea

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

Espacio para Reuniones y Eventos

Nombre	Interior / Exterior	m ²
Balam Ballroom (A - B - C)	Interior	580
Balam one section	Interior	191
Balam two sections	Interior	384
Balam Foyer	Interior	277
Studio 1	Interior	58
Studio 2	Interior	58
Studio 3	Interior	38
Studio 4	Interior	39
Studio 5	Interior	73
Total interior		1699
Balam Terrace / Garden	Exterior	145
Beach Lawn	Exterior	100
Total exterior		245

De las amenidades que ofrece el hotel están las siguientes:

Spa / Gimnasio

	m ²	Cabinas
Spa	717	6
Gimnasio	420	N/A

Otras Amenidades		
	m ²	Tipo
Kids Club	180	
Piscinas	m ²	Tipo
Beach Pool	554	Familiar
Lagoon Pool	968	Familiar
Tienda	m ²	
The Market	143	
The Beach Market	250	

El hotel es operado por Hyatt Hotels Corporation a través de su marca “Andaz”. Hyatt cotiza en la bolsa de Nueva York y fue fundada por Jay Pritzker en 1957. Hyatt cuenta con 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.

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 - Conde Nast Traveller 2022
- Best Hotel in Mexico - Sunset Magazine 2021

Descripción del Campo de Golf 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.

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

Descripción de 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.

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, el primer simulador en México capaz de desarrollar movimientos tridimensionales de 360 grados y generar las sensaciones más exactas de caída libre, velocidad y rotación en un entorno virtual. El centro está equipado también con juegos como Mario Kart, Daytona Racing Cars, motos de carreras, canastas de basquetbol, mesa de hockey, línea de boliche, simulador de snowboard y futbolito, para que cualquier miembro de la familia pase un rato muy divertido

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.

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.

Descripción de 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.
- Sports Center con tres canchas de tenis y una cancha de pádel, área para practicar pickleball, archery gotcha y tiro con arco con 4 blancos y equipado con variedad de arcos y flechas, paseos en Scooter por el sendero de naturaleza 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.

Descripción del complejo Mandarin.

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

Descripción hotel One&Only 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 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	Mediterranea / Lationamericana
Treetop Bar	14	0	78	Bar
Carao	34	48	1930	Mexicana
Jetty	24	20	1390	A la parilla

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
Convencion Center	Interior	1068
Salon Papelillo	Interior	33
Salón Parota	Interior	199
Total interior		1300
Courtyard	Exterior	332
Total exterior		332

Estas son las principales amenidades del hotel:

Spa / Gimnasio

	m ²	Cabinas
Spa	2,588	6
Gimnasio	138	

Otras Amenidades

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

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.

Descripción del hotel Rosewood Mandarin.

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

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

Tomando en cuenta las especificaciones requeridas por Rosewood para un hotel de la categoría del Hotel Rosewood Mandarin y el avance de diseño con el que se cuenta, hoy en día el presupuesto preliminar de obra, desarrollo (sin considerar el costo del terreno), 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 Mandarin preparado por JLL, las estimaciones de ocupación y ADR del Hotel Rosewood Mandarin serían las siguientes, considerando (i) un primer año de ocupación conservador, y (ii) índices de penetración en ocupación del 105% contra competidores una vez estabilizado el activo, (iii) en términos de tarifa promedio y RevPAR, una penetración del 108% y 113%, respectivamente, contra competidores:

Proforma Rosewood Mandarin					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación	54.4%	60.8%	63.3%	63.3%	63.3%
ADR (USD)	1,523	1,637	1,671	1,705	1,740
RevPAR (USD)	829	995	1,058	1,079	1,101

Fuente: JLL

Infomación no auditada

Descripción de Mandarin Experiences.

Mandarin 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 Mandarin es su exclusivo Campo Ecuestre y Club de Polo. 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 Mandarin 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	0	21	493	"Farm to table"	Club de Polo

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.

Descripción del hotel 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 Mills	55	35	14	Cocktail bar
Pan Dulce	0	22	25	Pastelería Francesa / Bistro
Il Becco	60	0	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

	m ²	Cabinas
Wellnes 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 Salon	Interior	362
Guadalajara	Interior	13
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 Traveller Reader’s Choice Awards 2022
- 2022 Gambero Rosso 2 Fork award for Il Becco Restaurant
- Forbes Travel Guide 4 Star Award
- 2021 Top 5 Best City Hotels by Travel + Leisure
- 2020 Gay Travel Awards – Best City Hotel

Renovaciones / Ampliaciones

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 multidisciplinar 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 Brisas), nuevo restaurante Rustic Grill en la playa, nuevo Nature Trail en el frente de playa, demolición y nueva ejecución del Motor Lobby, renovación del Lobby, renovación del Hix Bar y reconceptualización del restaurante El Puerto, que pasó a ser un Steak House. 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 Brisas, 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 40 millones de dólares 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 4 millones de dólares.

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 4.1 millones de dólares 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.

Pólizas de seguro

A continuación, se enlistan las pólizas de seguro con las que cuenta el Hotel Four Seasons Ciudad de México.

Tipo	Aseguradora	Vencimiento
Póliza de la propiedad: todo riesgo de incendio, terremoto e inundación.	Seguros SURA	30-Nov-23
Póliza de terrorismo.	Afirme Seguros	01-May-23

Póliza de responsabilidad civil local.	Grupo Mexicano de Seguros	29-Oct-23

A continuación, se enlistan las pólizas de seguro con las que cuentan los activos del Entorno Mayakoba:

HOTEL BANYAN TREE MAYAKOBA

Tipo	Aseguradora	Vencimiento
Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios	Mapfre	15/04/2023
Terrorismo Daños Materiales	GMX	15/04/2023
Responsabilidad Civil	Póliza General para todo el complejo GMX Seguros	15/05/2023

Situación

HOTEL ROSEWOOD MAYAKOBA

Tipo	Aseguradora	Vencimiento
Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios	Mapfre	15/04/2023
Terrorismo Daños Materiales	GMX	15/04/2023
Responsabilidad Civil	Póliza General para todo el complejo GMX Seguros	15/05/2023

HOTEL ANDAZ MAYAKOBA

Tipo	Aseguradora	Vencimiento
Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios	Zurich	1/11/2023
Terrorismo Daños Materiales	ACE American Insurance Company	1/11/2023
Responsabilidad Civil	AIG	01/11/2023

HOTEL FAIRMONT MAYAKOBA

Tipo	Aseguradora	Vencimiento

Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios	Chubb	31/12/2023
Terrorismo Daños Materiales	Chubb	31/12/2023
Responsabilidad Civil	Chubb	01/01/2023

A continuación, se enlistan las pólizas de seguro con las que cuenta el Hotel One&Only Mandarin:

Tipo	Aseguradora	Número de Póliza	Vencimiento
Todo Riesgo - Cobertura de Daños Materiales	Seguros SURA	100004443 / 1	01-Jun-23
Póliza de Responsabilidad Civil	AIG	10007515	10-Oct-23

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Actualmente somos parte de ciertos procedimientos legales en México que surgen como parte del curso ordinario de nuestro negocio y que consideramos son típicos e incidentales en la operación de nuestro negocio incluyendo litigios y arbitrajes en materia civil, laboral, administrativa y mercantil. Además de lo descrito en el presente Reporte Anual, no somos parte de procedimientos gubernamentales, legales o arbitrajes (incluyendo procedimientos pendientes de resolución) de los cuales tengamos conocimiento que pudiéramos ser parte, o hayamos sido parte en el pasado reciente, que tengan o puedan tener efectos significativos en nuestra posición financiera. La Emisora no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y no espera ser declarada ni ha sido declarado en concurso mercantil.

Acciones representativas del capital social:

Acciones representativas del capital social

Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora, de fecha 02 de diciembre de 2022, entre otros asuntos, se aprobó llevar a cabo la disminución a la parte fija del capital social mediante reembolso en efectivo, en forma proporcional, a favor de los accionistas de RLH, por una cantidad de MXN \$2,600,090,166.00 (dos mil seiscientos millones noventa mil ciento sesenta y seis 00/00), equivalente a MXN \$2.33 por acción. Dicha disminución de capital social no resultó en la cancelación de acciones representativas del capital social de la Sociedad y los accionistas mantienen los mismos porcentajes respecto del total del capital social, sin ser necesaria, en consecuencia, la designación mediante sorteo de acciones a ser amortizadas.

Se hace constar que, la disminución de capital indicada en el párrafo anterior se pagó con cargo a la cuenta de capital fijo pagado, libre de impuestos de conformidad con la legislación fiscal vigente, en términos de lo previsto en el artículo 78 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en virtud de que la totalidad del reembolso provino de la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA) de la Sociedad.

En virtud de lo anterior, el capital social suscrito y pagado de la Emisora, a la fecha del presente Reporte Anual, se encuentra distribuido de la siguiente manera:

Serie	Número de acciones	Monto del capital social (\$)
A	1,115'918,526	\$7,443,176,567.31

La Emisora no mantiene posiciones abiertas en instrumentos financieros derivados liquidables en especie cuyo subyacente sean acciones de la propia Emisora o certificados de participación ordinarios sobre dichas acciones.

Dividendos:

Dividendos

El decreto y pago de dividendos se determina mediante el voto afirmativo de la mayoría de nuestros accionistas reunidos en Asamblea Ordinaria de Accionistas con base en la recomendación de nuestro Consejo de Administración. La recomendación de nuestro Consejo de Administración depende de diversos factores, como por ejemplo, nuestros resultados de operación, situación financiera, requisitos de efectivo, estimaciones futuras, la capacidad de nuestras subsidiarias de generar ganancias y liquidez para pagar dividendos, impuestos y los términos y condiciones de nuestra deuda (o de nuestras subsidiarias) futura, los cuales podrían limitar nuestra capacidad de pagar dividendos, según lo determine nuestro Consejo de Administración o nuestros accionistas.

De conformidad con la LGSM, la Emisora únicamente podrá repartir dividendos a sus accionistas con cargo a utilidades retenidas arrojadas por los estados financieros que hayan sido previamente aprobados por los accionistas, siempre y cuando las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores hayan sido restituidas o absorbidas mediante la aplicación de otras partidas del patrimonio de la Emisora. Asimismo, de las utilidades netas de la Emisora, deberá separarse anualmente el 5%, como mínimo, para formar un fondo de reserva, hasta que dicho fondo sea equivalente al 20% del capital social de la Emisora. El fondo de reserva deberá ser reconstituido de la misma manera cuando disminuya por cualquier motivo. Los fondos de reserva deben ser fondeados individualmente por cada empresa y no de manera consolidada. El nivel de las utilidades disponibles para repartir dividendos se calcula conforme a las NIIF. Es necesario que las subsidiarias de la Emisora apliquen las ganancias correspondientes a sus fondos de reserva legal antes de repartir dividendos.

En la Asamblea Ordinaria Anual de Accionistas se someten a la aprobación de nuestros accionistas, nuestros estados financieros anuales por el ejercicio anterior junto con los reportes preparados por el Consejo de Administración y el Presidente de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. Una vez que nuestros accionistas han aprobado los estados financieros, y siempre y cuando existan utilidades y, en su caso, se hubieren absorbido pérdidas respecto de ejercicios anteriores, determinan la distribución de dividendos, con base en la recomendación de nuestro Consejo de Administración.

A la fecha de este Reporte Anual, todas las acciones de nuestro capital social en circulación al momento en que se decreta un dividendo u otra distribución tienen el mismo derecho de percibir el dividendo o distribución que sea decretado. Nuestros principales accionistas tienen, y después del segundo aumento en la parte fija del capital continuarán teniendo, influencia significativa respecto de las políticas de repartición de dividendos y otros temas relacionados con la distribución de dividendos.

A la fecha, nuestros accionistas tienen adoptada una política de reparto de dividendos específica, misma que fue aprobada mediante asamblea general de accionistas celebrada el 23 de septiembre de 2016. De conformidad con la citada política y la legislación aplicable, no se podrán decretar distribuciones de utilidades sin que previamente la Asamblea General de Accionistas apruebe los estados financieros que las arrojen y después de deducidas las cantidades que corresponden a (i) el impuesto sobre la renta, (ii) la participación de los trabajadores en las utilidades, (iii) la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores y (iv) un 5% para formar la reserva legal hasta que ésta ascienda al 20% de nuestro capital social.

Asimismo, respecto de las utilidades decretadas:

- I. Se separará la cantidad que acuerde la Asamblea General de Accionistas para la formación de uno o varios fondos de previsión, reinversión, amortización o de reservas, incluyendo las cantidades que sean aplicadas a la creación o incremento del monto para adquisición de acciones propias a que se refiere el Artículo 56 de la LMV.

- II. El resto se aplicará en la forma que resuelva la Asamblea Ordinaria de Accionistas, con base en la recomendación del Consejo de Administración. En todo caso, en la sesión que celebre el Consejo de Administración al respecto, decretará y pagará dividendos derivados de la mayor parte de las utilidades consolidadas de la Sociedad y subsidiarias, así como distribuirá la mayor parte del flujo de caja libre consolidado generado por la Sociedad y sus subsidiarias a través de cualquier mecanismo posible conforme a la legislación aplicable, tales como distribución de reservas, en su caso, y recompra de acciones.

Los pagos de dividendos serán llevados a cabo en los días hábiles y lugares que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas o bien el Consejo de Administración si dicho órgano fue facultado para ello por la Asamblea de Accionistas. El pago de dividendos será notificado mediante avisos publicados en un diario de amplia circulación en nuestro domicilio social.

Todos aquellos dividendos que no sean cobrados dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos en favor de nosotros.

Se espera poder realizar distribuciones anuales a los accionistas de la Emisora cuando el flujo de caja libre neto lo permita. En todo caso, en las sesiones que celebre el Consejo de Administración, se espera que se puedan decretar y pagar dividendos derivados de la mayor parte de las utilidades consolidadas de la Emisora y subsidiarias, así como distribuir la mayor parte del flujo de caja libre consolidado generado por la Emisora y sus subsidiarias a través de cualquier mecanismo posible conforme a la legislación aplicable, tales como distribución de reservas, en su caso, y recompra de acciones.

El 14 de diciembre de 2022, la Emisora informó al público inversionista que realizó un pago de MXN \$2.33 (dos pesos 33/100), en efectivo por cada acción en circulación. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2021, 2020, 2019, 2018, 2017 y 2016, la Emisora no realizó distribuciones de dividendos a sus accionistas por así convenir a los intereses de estos últimos.

No podemos asegurar que pagaremos dividendos en un futuro o, en su caso, el monto de dichos dividendos. Ver la sección "Factores de riesgo" (*No podemos asegurar que seremos capaces de, o elegiremos, hacer distribuciones de dividendos a los accionistas. Tampoco podemos asegurar que no existan posibles pérdidas de inversiones realizadas o que continuaremos con inversiones futuras.*)

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual MXN 2022-01-01 - 2022-12-31	Periodo Anual Anterior MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	Periodo Anual Previo Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-12-31
Ingresos	9,030,293,000.0	5,742,878,000.0	2,652,180,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	242,002,000.0	(1,968,000.0)	(993,050,000.0)
Utilidad (pérdida) de operación	599,388,000.0	15,842,000.0	(995,604,000.0)
Utilidad (pérdida) neta	412,036,000.0	20,135,000.0	(1,107,405,000.0)
Utilidad (pérdida) por acción básica	0.41	0.18	(1.1)
Adquisición de propiedades y equipo	1,341,849,000.0	1,175,874,000.0	1,805,091,000.0
Depreciación y amortización operativa	756,069,000.0	648,482,000.0	506,243,000.0
Total de activos	26,451,694,000.0	34,643,173,000.0	27,878,862,000.0
Total de pasivos de largo plazo	7,261,504,000.0	12,182,817,000.0	10,361,434,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	0	0	0
Rotación de cuentas por pagar	0	0	0
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	14,449,250,000.0	18,773,478,000.0	14,675,544,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

Información financiera seleccionada

Las tablas incluidas en la presente Sección presentan nuestra información financiera y operativa seleccionada que proviene de los Estados Financieros Consolidados a las fechas y por los años que se indican. Esta información debe ser leída junto con, y está calificada por completo por referencia, a los Estados Financieros Consolidados Auditados incluyendo sus notas y la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera” de este Reporte Anual.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados, y la información contenida en los mismos no son indicativos de nuestros resultados de operación futuros o de nuestra situación financiera futura.

Factores que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados

En 2022 y 2021 los hoteles siguieron operando con las medidas de higiene requeridas derivado de la pandemia de COVID-19 para garantizar la salud y seguridad de nuestros empleados, huéspedes y las comunidades circundantes en las que operamos, de conformidad con las directivas de varios organismos gubernamentales.

La recuperación de los niveles de ocupación ha sido paulatina; durante el primer semestre de 2021 se alcanzó el % de la ocupación que se tenía en 2019, para el 2022 se ha mantenido estable y ha superado los niveles de ocupación antes de pandemia.

Asimismo, la Administración de la Entidad considera que, a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, los activos continúan reflejando su valor apropiado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera y no requiere reconocer ningún deterioro.

Nuevas normas y modificaciones adoptadas por RLH:

- I. Reforma de la tasa de interés de referencia Fase 2 (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16).

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2022, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía. No se espera que estas normas tengan un impacto material para la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

A continuación, se describen aquellas transacciones o eventos que distorsionan significativamente la comparabilidad en los resultados de operación del ejercicio 2022 comparado con el ejercicio 2021 y el ejercicio 2021 comparado con el ejercicio 2020.

Venta de negocio

El 24 de octubre de 2022, el Consejo de Administración de la Entidad aprobó la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., subsidiaria española propietaria del 100% de los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Collection de Madrid, ambos ubicados en España. La transacción se realizó el 16 de noviembre del 2022, la cual consistió en la venta de la totalidad de las participaciones sociales del capital de Nilaya a Sancus Hotels.

El flujo de la operación fue por un importe 2,503M (€130M), sin estar sujeto a ajustes posteriores o garantía alguna de parte de la Entidad, de los cuales €14.7M, (296.7M) corresponden a la cesión de derechos de crédito derivados de un contrato de crédito existente entre RLH y Consorcio Dimova España, S.L., tenedora del 49% restante.

Los gastos incurridos por la Entidad en relación con la Operación ascendieron a 3.2M y consistieron principalmente en servicios de asesoría legal y financiera.

A continuación, se muestra el Estado de Situación Financiera consolidado de Nilaya Properties, S.L. a la fecha de la transacción en miles de pesos.

	Importe
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 147,380
Total de otros activos circulantes	59,211
Inmuebles, mobiliario y equipo	6,219,238
Activos intangibles	232,669
Credito mercantil	801,580
Otros activos no circulantes	182,863
Total Activo	\$ 7,642,941
Total pasivo a corto plazo	\$ 206,550
Créditos bancarios	2,694,993
Impuesto diferido- Neto	609,615
Otros pasivo a largo plazo	751,776
Total Pasivo	4,262,934
Total capital contable de la parte controladora	1,805,125
Participación no controladora	1,574,882
Total Capital contable	3,380,007
Total pasivo y capital	\$ 7,642,941

La utilidad obtenida derivado de esta operación se detalla a continuación:

	Importe
Contraprestación recibida	\$ 2,503,913
Cesión de derechos ¹	(296,723)
Precio de venta	2,207,190
Activos netos	(1,805,125)
Reclasificación del efecto de conversión de operaciones extranjeras y coberturas de flujo de efectivo por venta de negocio	(96,241)
Utilidad de la Operación ²	\$ 305,824

¹ Este importe se encuentra presentado dentro de actividades de operación en el estado de flujos de efectivo en partes relacionadas.

² La utilidad derivada de esta operación se encuentra clasificada dentro del rubro de Otros ingresos - neto al 31 de diciembre de 2022.

Esta transacción se analizó con base a lo previsto en la Ley del Impuesto sobre la Renta, específicamente el artículo 22 el cual establece las reglas para la determinación de la ganancia o pérdida en la enajenación de acciones, en función de dicho análisis y los cálculos efectuados, no generó un impacto fiscal para Entidad derivado de la venta.

La venta obedece a la decisión de la Emisora de reenfocar la estrategia de negocio y crecimiento en las regiones de México y el Caribe. El flujo generado de la venta se utilizó para usos corporativos generales, incluyendo la realización de distribuciones a favor de los accionistas de la Entidad.

La Operación, además, tiene como finalidad (i) permitir a la Entidad enfocarse en proyectos de expansión en una zona más específica, (ii) mejorar la rentabilidad del portafolio hotelero de RLH, y (iii) evitar volatilidad por factores geopolíticos.

Cambios en la participación no controladora en Nilaya

El 9 de junio de 2020, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la venta de 8.700.900 acciones de su subsidiaria Nilaya Properties, S. L. por un importe de €30,210M, equivalente a 725,462M. La venta de estas acciones fue realizada al segundo accionista de Nilaya Properties, S. L. y reconocida en la participación no controladora. El costo de venta de las acciones y que fue reconocido en el capital contable de la Entidad fue de 768,892M, reconociendo una pérdida por la venta de dichas acciones por 43,428M por lo que a partir de dicha fecha y al 31 de diciembre de 2020 la Entidad mantenía indirectamente el 60% de participación en el Hotel Villa Magna.

Con motivo de la adquisición de Breda, la subsidiaria Nilaya recibió recursos en forma de préstamo de sus dos accionistas por un total de €59,996M, de los cuales la Entidad aportó €17,466M y el accionista minoritario €42,530M. La Entidad y su socio en Nilaya acordaron capitalizar dicha aportación. La aportación de la participación no controladora, equivalentes a 1,003,019M, resulto en un incremento de su participación de 40% a 49%. Esta capitalización se llevó a cabo el 16 de agosto de 2021 y a partir de esa fecha RLH participa en 51% manteniendo el control de Nilaya y sus subsidiarias.

El 11 de agosto de 2022, mediante acta de asamblea, se aprobó llevar a cabo una disminución de la participación no controladora por 57,334M. Este movimiento confirma el porcentaje de participación de la Entidad acordados por los socios.

Adquisición del negocio en 2021

El 14 de julio de 2021, la Entidad adquirió control de un negocio a través de la compra del 100% de 248,016 participaciones sociales con valor nominal de 100€, representativas del capital social de Breda Capital S. L. (Breda), sociedad registrada en el Reino de España, propietaria del principal activo Hotel Bless Collection de Madrid.

El precio pagado por la adquisición ascendió a €49,578M, mismo que fue liquidado en esa fecha mediante transferencia bancaria, equivalente a 1,163,997M.

Esta adquisición se realizó mediante la subsidiaria Nilaya Properties, S. L. (Nilaya) en la que la Entidad participa en 51% y tiene un socio no controlador por el 49% restante. La Entidad utilizó recursos propios para el pago de su proporción. Asimismo, junto con la adquisición, RLH aseguró contractualmente la continuidad del operador del Hotel Bless Collection (Palladium Gestión, S.L.U.) por 20 años, en términos iguales a los que existían antes de la adquisición.

A continuación, se muestra resultados consolidados de la Entidad la asignación de valores razonables de los activos correspondientes a la adquisición en miles de pesos. A partir de la fecha de adquisición, las operaciones de Breda se incluyen en los resultados consolidados de la Entidad, hasta la fecha de la venta de la participación en Nilaya Properties el 16 de noviembre de 2022, según se menciona anteriormente.

	Importe
Efectivo	\$ 147
Otros activos circulantes	16,295
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,913,756
Otros activos no circulantes	186
Impuesto diferido pasivo - Neto	(185,378)
Pasivos a corto plazo	(107,538)
Préstamos bancarios y otros pasivos a largo plazo	(1,507,928)
Total valor razonable de activos identificables y adquiridos - Neto	\$ 1,129,540
Crédito mercantil	34,457
Contraprestación transferida	\$ 1,163,997

De acuerdo con el contrato de compraventa, el precio está sujeto a ciertos ajustes (earn-out) que dependen del comportamiento de la UAFIDA de Breda en los años 2025 y 2026. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Entidad ya no tiene participación en Breda derivado de la venta de negocio que se mencionó anteriormente, por lo que cualquier pasivo le corresponde al nuevo accionista.

El crédito mercantil se considera no deducible para efectos fiscales. Los costos de adquisición fueron deducidos durante el ejercicio 2021.

Aumento de capital social

El 17 de marzo de 2021, mediante acta de asamblea se aprobó llevar a cabo un aumento del capital social, en su parte fija en 2,012,482M, más una prima por suscripción de acciones de 894,436M, mediante una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Al 31 de diciembre de 2021, se obtuvieron recursos derivado de la Oferta Pública por 2,906,918M. Los recursos obtenidos en la oferta Pública fueron o serán destinados principalmente a fondear la construcción del Hotel Rosewood Mandarin.

Disminución del capital social

El 02 de diciembre de 2022, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas se aprobó llevar a cabo la disminución del capital social en su parte fija por 2,600,090M, equivalente a 2.33 por acción, mediante reembolso de efectivo, en forma proporcional a favor de la totalidad de sus accionistas. Este desembolso fue realizado a los accionistas el 14 de diciembre de 2022. La disminución de capital social aprobada no resultó en la cancelación de acciones del capital social, asimismo, los accionistas de la Entidad mantendrán los mismos porcentajes respecto del total del capital social.

Subcontratación

El 23 de abril de 2021, se publicaron diversas disposiciones en la Ley Federal del Trabajo, Ley del Seguro Social, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Código Fiscal de la Federación, Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) y Ley del impuesto al Valor Agregado con objeto de regular la subcontratación de personal.

En términos generales los principales aspectos son:

- I. prohibir la subcontratación de personal,
- II. incorporar reglas a la legislación actual que permitan a las personas morales y físicas contratar únicamente servicios especializados,
- III. establecer montos máximos para el pago de la PTU,

- IV. creación de un Registro de Servicios Especializados y Obras Especializadas (REPSE) de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS).

Estas entraron en vigor al día siguiente de su publicación, excepto lo referente a obligaciones señaladas en materia fiscal las cuales entraron en vigor el 1 de agosto de 2021 y las de la reglamentaria del Apartado B), de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado que entrarán en vigor en el 2022.

La Entidad llevó a cabo un análisis de estas nuevas disposiciones y se realizaron las siguientes actividades para su adopción:

- I. Transferencia de empleados entre subsidiarias de la Entidad.
- II. Fusión de las subsidiarias: Golf Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. y Mandarina Actividades Servicios, S. A. de C. V. con las subsidiarias Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. y Majahua Villas, S. de R. L. de C. V. subsistiendo estas dos últimas como entidades fusionadas.
- III. Adecuación y actualización de los beneficios laborales, incluyendo los cálculos actuariales de beneficios a largo plazo de los empleados traspasados.
- IV. Cambio del objeto social de las subsidiarias que proveerán servicios calificados como especializados y trámite de su alta en el padrón del REPSE.
- V. Revisión del cumplimiento regulatorio de las disposiciones con los proveedores que presten servicios calificados como especializados.

Estas actividades no tuvieron un impacto material en los estados financieros consolidados ni derivaron en contingencias o posiciones fiscales inciertas. Al 31 de diciembre de 2022, dichos gastos forman parte de la operación normal del negocio los cuales fueron determinados aplicando la ley vigente del año.

Cambio de accionistas

El 4 de marzo de 2020 se hace del conocimiento público inversionista, de la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital de RLH que eran propiedad de tres únicos accionistas y que representaban el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH, por parte de un vehículo propiedad de un grupo distinto de accionistas, con los consecuentes cambios en el Consejo de Administración de RLH.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 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
Cientes 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	141,089	1872,990	1479,890
Pagos anticipados	241,915	139,607	75,432
Instrumentos financieros derivados	8,350		
Suma el activo circulante	8,060,894	7,939,471	4,743,427
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	15,184	112,948	113,137
Partes relacionadas	125,188	166,679	199,117
Impuestos diferidos	941,603	344,674	224,470
Efectivo restringido		215,36	49,374
Instrumentos financieros derivados	234,589	3,994	
Suma el activo no circulante	18,390,800	26,703,702	23,854,435
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	2,123,011	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	13,27
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	8,966,936
Impuestos diferidos	842,039	1572,901	1485,439
Partes relacionadas		237,117	138,622
Instrumentos financieros derivados		223,641	437,280
Beneficios a los empleados	112,504	97,735	37,054
Arrendamientos a largo plazo	19,560	46,912	66,103
Suma el pasivo a largo plazo	7,261,504	10,182,817	10,361,434
Suma el pasivo	12,002,444	13,869,695	13,203,318
Capital contable:			
Capital social	7,443,977	10,043,267	8,030,785
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	7,433,057	6,538,621
Otras cuentas de capital	(112,941)	(112,941)	(112,941)
Otras reservas de capital	554,298	798,422	629,639
Déficit	(1515,815)	(1974,109)	(2,161,419)
Participación controladora	13,771,776	16,157,696	12,894,685
Participación no controladora	677,474	2,615,782	1780,859
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

RESUMEN DE INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021 y 2020

	2022	2021	2020
	(en miles de Ps.)		
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$4,723,848	\$3,84,690	\$1,356,896
Ingresos por alimentos y bebidas	2,071,695	1,423,085	701,838
Ingresos por servicios de campo de golf	188,221	220,463	94,458
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	214,467	179,654	82,274
Otros ingresos hoteleros	616,779	533,485	209,746
Ingresos por venta de residencias	120,528	20,150	206,968
Total de ingresos	9,030,293	5,742,878	2,652,180
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(1,221,738)	(925,070)	(420,553)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(1,354,424)	(917,883)	(487,461)
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(111,167)	(55,053)	(54,796)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(96,152)	(72,589)	(38,252)
Otros costos hoteleros	(190,971)	(167,916)	(85,880)
Costo por venta de residencias	(1,042,026)	(165,255)	(187,286)
Gastos administrativos y operativos	(1,291,680)	(1,094,517)	(727,395)
Depreciación y amortización	(756,069)	(648,482)	(506,243)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(107,252)	(84,984)	(53,666)
Gastos de ventas y mercadotecnia	(679,464)	(400,853)	(271,254)
Gastos de mantenimiento	(412,182)	(297,853)	(158,342)
Electricidad, gas y agua	(280,517)	(214,378)	(133,494)
Honorarios de operación	(426,340)	(298,792)	(80,521)
Seguros	(132,912)	(18,607)	(104,905)
Predial	(50,693)	(34,413)	(36,825)
Gastos corporativos	(634,694)	(253,201)	(198,357)
	(8,788,291)	(5,744,846)	(3,645,230)
Otros (egresos) ingresos - neto	357,386	17,810	(2,554)
(Pérdida) utilidad de operación	599,388	15,842	(995,604)
Costo de financiamiento:			
Intereses y costos financieros	(470,262)	(314,409)	(317,497)
Pérdida cambiaria	(626,968)	(375,832)	(1,469,747)
Costo financiero	(109,723)	(690,241)	(1,787,244)
Intereses ganados	89,743	36,708	9,958
Utilidad cambiaria	554,338	373,915	1,503,967
	(453,149)	(279,618)	(273,319)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	146,239	(263,776)	(1,268,923)
Provisión impuestos a la utilidad	265,797	283,911	16,151
Utilidad neta	412,036	20,135	(1,107,405)
Otros resultados integrales que se reclasifican a resultados:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(738,770)	5,614	805,080
Cobertura de flujos de efectivo, netos de impuestos a la utilidad	331,005	175,601	(134,580)
Reclasificación del efecto de conversión de operaciones extranjeras y coberturas de flujo de efectivo por venta de negocio (Nota 1a.)	(96,240)		
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados:			
Remediación de la obligación de beneficios a empleados	47	(18,353)	(2,941)
Pérdida (utilidad) integral neta	\$ (919,222)	\$ 187,997	\$ (439,846)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a:			
Participación controladora	\$ 458,294	\$ 187,310	\$ (937,869)
Participación no controladora	(46,258)	(167,175)	(169,536)
Utilidad neta	\$ 412,036	\$ 20,135	\$ (1,107,405)
Utilidad (pérdida) integral neta atribuible a:			
Participación controladora	\$ 214,170	\$ 356,093	\$ (355,052)
Participación no controladora	(306,092)	(168,096)	(84,794)
Pérdida (utilidad) integral neta	\$ (919,222)	\$ 187,997	\$ (439,846)

	Doce meses al 31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
	(en miles de Ps.)		
U(P)AFIDA Recurrente ⁽¹⁾	1385.912	708.785	(475.909)
Deuda Neta ajustada ⁽²⁾ / UAFIDA Recurrente ⁽¹⁾	11	74	(13.2)
U(P)AFIDA Recurrente ⁽¹⁾ / Gastos de intereses	2.9	2.3	(15)

Otra información financiera con información ajustada no auditada

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

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

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

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

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

**CONCILIACIÓN DE LA U(P)AFIDA RECURRENTE NO AUDITADA POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021 Y 2020**

	Doce meses al 31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
	(en miles de Ps.)		
Utilidad (pérdida) de operación	\$ 599,388	\$ 15,842	\$ (995,604)
Depreciación y amortización	756,069	648,482	506,243
Gastos corporativos no recurrentes y otros ingresos-neto	30,455	44,461	13,453
U(P)AFIDA Recurrente	\$ 1,385,912	\$ 708,785	\$ (475,909)

**DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021 Y 2020**

	Al 31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
	(en miles de Ps.)		
Porción a corto plazo de los préstamos a largo plazo	\$ 333,293	\$ 168,414	\$ 145,260
Préstamos bancarios a largo plazo	6,257,401	9,755,189	8,196,936
Deuda Total	6,590,694	9,923,603	8,342,196
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(5,064,823)	(4,682,430)	(2,079,746)
Deuda Neta	\$ 1,525,871	\$ 5,241,173	\$ 6,262,450

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación

En el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020 la emisora incluye ingresos en una nueva zona en comparación al 2019 y se generaron por la apertura en el último trimestre del hotel en el estado Nayarit, México (Hotel One&Only). Por su parte, en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021, la emisora incluye Hotel Bless Madrid, otro activo ubicado en Madrid, España. Asimismo, para el 31 de diciembre de 2022, la emisora incluye los ingresos provenientes de España solo por 11 meses. Es decir, hasta la fecha de la venta de la subsidiaria Nilaya Properties, S. L. de La Emisora no realiza ventas de exportación.

Para el ejercicio transcurrido entre el 1 de enero al 31 diciembre de 2022, la línea de negocios de la emisora presenta ingresos por desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo de MXN \$7,825,010 millones y MXN \$1,205,283 millones por concepto de venta de residencias, para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021, la línea de negocios de la emisora presenta ingresos por desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo de MXN \$5,541,377 millones y MXN \$201,501 millones por concepto de venta de residencias, para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, la línea de negocios por desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo de MXN \$2,445,212 millones y MXN \$206,968 millones por concepto de venta de residencias. Es evidente que los ingresos de 2020 en comparación a los ingresos de 2021 son menores derivado a lo ya mencionado anteriormente contingencia mundial del COVID-19 y, por otro lado, en 2022 se observó una importante recuperación de los ingresos en comparación con los años anteriores gracias principalmente a los hoteles de ciudad.

Informe de créditos relevantes:

Informe de créditos relevantes

La sociedad tienes los siguientes créditos relevantes:

a. Crédito sindicado con Caixabank, S. A. (Caixa) y Banco Inbursa, S. A. (Inbursa) por USD \$65.0 millones, el cual fue dispuesto el 1 de marzo de 2017, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México. El vencimiento del préstamo es el 24 de noviembre de 2023 y causa intereses trimestrales a la tasa Libor más 4.0 puntos.

Con fecha 25 de junio de 2018, la Entidad, a través de Inalmex, celebró con Caixa e Inbursa un contrato de cesión de derechos de crédito, mediante el cual Inbursa cede a Caixa los derechos de cobro sobre el crédito sindicado, por lo que a partir de esa fecha Inalmex adeuda a Caixa la totalidad del crédito. El plazo de vencimiento fue ampliado al 24 de noviembre de 2025 y la tasa de interés se modifica quedando en tasa Libor más 250 puntos, pagadero de forma trimestral en conjunto con el principal.

El 21 de mayo de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se otorgó un plazo de diferimiento de la amortización de pagos por 12 meses. Asimismo, el 6 de mayo de 2021, se celebró otro convenio modificatorio donde se acordó alargar el crédito hasta el 24 de noviembre de 2030 con 24 meses adicionales de periodo de gracia. Al 31 de diciembre de 2022, el saldo del préstamo es de USD \$59.7 millones.

El valor razonable del crédito al 31 de diciembre de 2022 asciende a MXN \$1,392,110 millones. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 9.08 % anual.

b. El 21 de septiembre de 2016 Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. (OHCM) contrató un préstamo con Caixabank, S. A. por USD \$70.0 millones, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Fairmont Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 20 de marzo de 2022. La tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 250 puntos.

Con fecha 22 de noviembre de 2018, OHCM celebró con Caixa un convenio modificatorio, mediante el cual se amplía la fecha de vencimiento del contrato al 20 de marzo de 2025 y se agrega un Tramo "D" de préstamo por USD \$9.2 millones. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de USD \$62.6 millones.

Con fecha 20 de septiembre del 2020, OHCM celebró con Caixa un convenio modificatorio en el cual se amplía la fecha de vencimiento del contrato al 20 de junio de 2032, se conceden 24 meses de periodo de carencia de pago de capital y se agrega un Tramo "E" de préstamo por USD \$8.5 millones el cual se dispuso el 14 de diciembre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo del préstamo es de USD \$68.4 millones.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2022 asciende a MXN \$1,526,117 millones. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 7.74% anual.

c. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (ISMY) por BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S. A. un contrato de apertura de crédito simple por un importe de hasta USD \$55.0 millones, con vencimiento al 29 de noviembre de 2028 a una tasa de interés pactada de Libor a tres meses más 240 puntos.

El 22 de junio de 2020 se celebró un contrato de convenio modificatorio donde se acuerda el diferimiento de la amortización de pagos por 6 meses, así como el pago de intereses

El 15 de diciembre de 2022, se celebró un convenio modificatorio con BBVA Bancomer, S.A. para la transición de la tasa de interés variable pactada de Libor tres meses a SOFR Term tres meses modificando la tasa de interés fija de 240 puntos base a 266 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo del préstamo es de USD \$48.5 millones.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2022 asciende a MXN \$1,074,932 millones. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 7.66% anual.

d. Con fecha 9 de mayo de 2018 Mayakoba Thai, S. A. de C. V. celebró con Caixabank, S.A. un contrato de crédito simple sindicado por USD \$50.0 millones dividido en dos formas: Tramo "A" de USD \$21.0 millones y un Tramo "B" de USD \$29.0 millones, sujetos a una tasa de interés Libor a 90 días más 240 puntos básicos para el Tramo "A" y 250 puntos para el Tramo "B", el vencimiento de ambos tramos es el 30 de mayo de 2030. Al 31 de diciembre de 2018, solo se ha recibido el depósito correspondiente al Tramo "A" por USD \$21.0 millones, el cual fue depositado el 29 de junio de 2018.

El 7 de mayo de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se acuerda el diferimiento de la amortización para el pago del principal e intereses por un año, así como disminución de la mitad de las cuotas para el "Tramo A" durante el segundo año. El 14 de abril de 2020, se realizó la primera disposición del Tramo "B" por un importe de USD \$16.0 millones, en octubre y diciembre de 2020 se realizaron dos disposiciones por USD \$6.0 millones y USD \$7.0 millones, respectivamente.

El valor razonable del préstamo bancario del tramo "A" al 31 de diciembre de 2022 asciende a MXN \$369,770 millones del tramo "B" asciende a MXN \$596,336 millones. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva del tramo "A" es del 8.19% anual y del tramo "B" es del 7.32% anual.

El 16 de marzo de 2023, se celebró un convenio modificatorio con Caixabank, S.A. para la transición de la tasa de interés variable pactada de Libor tres meses a SOFR Term tres meses modificando la tasa de interés fija de 240 puntos base a 259 puntos base.

e. Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V. por USD \$55.0 millones, a una tasa de interés Libor a tres meses más 450 puntos, con vencimiento en 2032.

Con fecha 23 de abril del 2020, Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V. y Bancomext, S. N. C. celebraron un convenio modificatorio en el cual se concedió un periodo de gracia de pago del principal por 9 meses que se pagaran al final de la vida del crédito en un balloon o pago global y 6 meses de carencia de pago de intereses a capitalizar en el crédito.

Con fecha 22 de abril del 2021, Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V. y Bancomext, S. N. C. celebraron un segundo convenio modificatorio en el cual se concedió un periodo de gracia de pago del principal por 24 meses que se pagaran al final de la vida del crédito en un balloon y una baja de tasa Libor 3M +4.5% a Libor 3M +4.0%.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo del préstamo es de USD \$53.3 millones.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2022 asciende a MXN \$1,306,932 millones. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.55% anual.

f. Préstamos garantizados con el Hotel One&Only Mandarin. La línea de crédito es para reembolsar hasta el 90% del IVA que se pague durante el periodo de construcción del hotel One&Only Mandarin. La primera disposición de este crédito se llevó a cabo el 26 de junio de 2018. Durante el año 2020 se recibieron disposiciones de 2021 USD \$148,675, asimismo al 31 de diciembre de 2021, el saldo de dicho crédito fue pagado en su totalidad.

El Hotel One&Only Mandarin (Majahua Resorts, S.A. de C.V.) tenía otra línea de crédito con la misma entidad bancaria, en el cual se otorgó una línea de crédito por un importe de USD \$50.0 millones. La primera disposición de este crédito se realizó el 18 de octubre de 2019 por USD \$25.0 millones, la segunda en marzo de 2020 por un importe de USD \$19.0 millones. Al 31 de diciembre de 2021 no se tienen nuevas disposiciones.

El 16 de mayo de 2022, Majahua Resorts, S. A. de C. V. celebró un contrato de crédito simple con BBVA Bancomer S. A., el monto del crédito se destinó para (i) liquidar la totalidad del crédito que se tenía con Bancomext, S. N. C., (ii) la dotación inicial del fondo de reserva del servicio de la deuda y los costos y gastos relacionados con el crédito y, (iii) para usos corporativos, asimismo se contrató un derivado de cobertura de flujos de efectivo para cubrir la tasa de intereses.

El préstamo que se tenía al 31 de diciembre de 2021 con Bancomext, S.N.C era un crédito simple con garantía hipotecaria con un importe nominal de USD \$50.0 millones a una tasa de Libor + 375 puntos base pagaderos de forma trimestral y con vencimiento al 18 de octubre de 2034. Tal como se detalla en el párrafo anterior, este crédito fue liquidado al momento de la disposición del nuevo crédito con BBVA Bancomer S.A.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo del préstamo dispuesto es de USD \$74.8 millones.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2022 asciende a MXN \$1,707,898 millones. El cálculo el valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 9.08% anual.

Al 31 de diciembre de 2022, la Entidad ha cumplido con todas las obligaciones de hacer y de no hacer derivadas de los préstamos bancarios.

Actualmente la Emisora se encuentra al corriente en el pago del capital e intereses de los créditos previamente citados.

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas de los contratos mencionados anteriormente pueden resumirse, de manera enunciativa, en los siguientes puntos:

- Las sociedades operativas y de servicios deberán proporcionar a las entidades acreditantes toda la información técnica, económica y financiera que les sea solicitada en relación con el crédito y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme al mismo.
- Las sociedades operativas y de servicios se obligan a cumplir con diversas razones financieras.
- Mantener designado a un auditor durante toda la duración del crédito.
- Preparar y entregar estados financieros.
- Obtener y mantener permisos y licencias para la operación de los diversos hoteles.
- Mantener seguros.
- No incurrir en endeudamiento adicional.
- No modificar sus estatutos sociales.
- No fusionarse, escindirse, transformarse o constituir filiales ni reducir su capital social o restituir primas de emisión.
- No modificar los Contratos de Operación de los hoteles.
- No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir, cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar de sus activos.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera

Los inversionistas deberán leer los siguientes comentarios y análisis junto con el "Resumen de información financiera", la "Información financiera seleccionada" los Estados Financieros Consolidados Auditados, los cuales han sido incluidos en este Reporte Anual. Salvo que se indique lo contrario, toda la información financiera incluida en este Reporte Anual es presentada en pesos a las fechas que se indican y ha sido preparada de conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o por sus siglas en inglés).

Las cifras de los Estados Financieros Consolidados Auditados incluidas en este Reporte Anual están expresadas en miles de pesos, excepto cuando se mencione lo contrario. Cierta información financiera incluida en el presente Reporte Anual se expresa en dólares únicamente para beneficio del lector.

No tenemos identificadas tendencias, compromisos o acontecimientos, salvo aquellos descritos en el presente Reporte Anual, en los Estados Financieros Consolidados Auditados, que puedan o vayan a afectar significativamente la liquidez de la Emisora, sus resultados de operación o su situación financiera.

- Ingresos por servicios. Los ingresos se componen de la siguiente manera:
 - o *Ingresos por renta de habitaciones.* La tasa de ocupación y la ADR, factores que son determinantes de los ingresos por habitación. Los ingresos por habitación representan la mayor parte de nuestros ingresos totales en activos hoteleros.
 - o *Ingresos por alimentos y bebidas.* La tasa de ocupación y el tipo de huésped son los principales determinantes de los ingresos por alimentos y bebidas. Es común que en los hoteles de playa el huésped consuma una mayor cantidad de alimentos y bebidas a comparación con los hoteles urbanos.
 - o *Otros ingresos hoteleros.* La ocupación y la naturaleza de la propiedad son los principales determinantes de otros ingresos. Dichos ingresos incluyen servicios de teléfono, servicios de spa, estacionamiento, renta de salones, renta de espacios comerciales y otros servicios prestados al huésped.
- Costos y gastos. Los costos y gastos se componen de la siguiente manera:
 - o *Costos y gastos de habitaciones.* Estos costos incluyen los salarios e impuestos sobre la nómina de los empleados de limpieza, comisiones de agencias de viaje, sistemas de reservación, suministros de habitaciones, lavado de blancos y costos de la recepción. Existen algunas líneas de costos que se comportan estáticamente en relación con la ocupación hotelera y que sólo aumentan en relación con la inflación. Por otro lado, existen algunas líneas de costos que sí varían en relación con la ocupación y que adicionalmente crecen en relación con la inflación.
 - o *Costos y gastos departamentales de alimentos y bebidas.* Estos costos incluyen principalmente el suministro de alimentos, bebidas y los costos laborales asociados a los mismos. La ocupación y el tipo de huéspedes que se hospeda en el Hotel Four Seasons Ciudad de México (por ejemplo, los eventos con servicio de comida generalmente son más rentables que el restaurante, el bar u otras instalaciones para alimentos y bebidas) son los principales determinantes del costo de alimentos y bebidas.
 - o *Gastos de ventas, generales y administrativos.* Estos gastos incluyen los costos y gastos relacionados con los otros ingresos hoteleros, principalmente los sueldos e impuestos de los empleados del spa, atención telefónica, telecomunicaciones, lavandería, estacionamiento, entre otros. Adicionalmente, en esta categoría se incluyen los gastos indirectos del Hotel Four Seasons Ciudad de México los cuales son principalmente gastos de administración (asesorías y gastos de auditoría), mantenimiento y costos energéticos, gastos de ventas no incluidos en "Costos y gastos departamentales de habitaciones" y publicidad, así como los honorarios de operación del operador del Hotel.
 - o *Costos y gastos totales.* La línea de costos y gastos totales corresponde a la suma de todos los costos directos relacionados con la operación hotelera (renta de habitaciones, alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros) y los gastos de ventas, generales y administrativos.
 - o *Gastos inmobiliarios.* Los gastos inmobiliarios incluyen principalmente el pago de seguros e impuesto predial de los inmuebles.
 - o *Gastos corporativos.* Los gastos corporativos incluyen todos los costos y gastos de la tenedora de los activos, es decir, RLH Properties como grupo. Incluye las compensaciones y otros gastos de administración de la Emisora.
 - o *Gastos de depreciación y amortización.* Los gastos de depreciación y amortización incluyen la depreciación de los activos fijos y la amortización de los activos intangibles.
- Otras. A continuación, se presentan el resto de los componentes de nuestros resultados de operaciones:
 - o *Contribución hotelera.* La contribución hotelera se obtiene de la diferencia de ingresos y costos y gastos totales relacionados con la operación hotelera, es decir, excluyen los gastos inmobiliarios, gastos corporativos, gastos de depreciación y amortización y gastos e ingresos no recurrentes. Esta contribución demuestra el margen que se obtiene en los distintos tipos de ingresos relacionados con la operación hotelera.
 - o *Utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente.* Considera la utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente, es decir, sin gastos o ingresos no recurrentes.
 - o *Gastos no recurrentes e ingresos no operativos ("otros ingresos").* Estas líneas de gastos extraordinarios e ingresos no operativos representan operaciones no recurrentes de la Emisora.

- o *Ingresos financieros, costos financieros y pérdida/utilidad cambiaria. En estos ingresos y costos se incluyen intereses ganados y pagados, la utilidad o pérdida cambiaria y todos los demás costos e ingresos financieros que pueda tener el Hotel Four Seasons Ciudad de México, dependiendo de su estructura de capital.*
 - o *Impuestos a la utilidad. Se compone por el impuesto corriente y diferido que en su conjunto representa el gasto o beneficio por impuestos a la utilidad.*
 - o *Sucesos económicos y políticos en México. Al día de hoy todas nuestras operaciones están ubicados en México. En virtud de lo anterior, nuestros resultados operativos reflejan, de manera general, las condiciones económicas de México, mismas que se encuentran sujetas a cambios regulatorios, inestabilidad política, variaciones de divisas, incrementos inflacionarios y otros factores económicos inciertos. En caso de que disminuya el crecimiento del PIB en México o en caso de una desaceleración económica a nivel regional o mundial, nuestros ingresos podrían verse afectados de manera negativa.*
-

Resultados de la operación:

Resultados de operación

La siguiente discusión compara los resultados de operación por años que terminaron el 31 de diciembre de 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.

Otras en millones de pesos, excepto cuando se menciono lo contrario.

Métricas Operativas⁽¹⁾	2022	2021	2020(2)
Ocupación (%)	60.0 %	48.5 %	29.0 %
ADR (EUA\$)	USD 726	USD 603	USD 493
RevPAR (EUA\$)	USD 436	USD 292	USD 113
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	\$2,687.0	\$1,704.0
Costos y Gastos Totales	\$7,218.0	\$4,695.0	\$2,799.0
% de crecimiento	53.6%	67.7%	(18.4%)
Contribución Hotelera Total	\$1,812.0	\$1,048.0	(\$117.0)
Margen (%)	20.1%	18.2%	n.a.
Gastos Inmobiliarios			
Redial	\$51.0	\$34.0	\$37.0
Seguros	\$83.0	\$114.0	\$105.0
Gastos Inmobiliarios Totales	\$134.0	\$148.0	\$142.0
% de crecimiento (decremento)	24.3%	4.2%	(0.7%)
EBITDA Recurrente	\$1,633.0	\$900.0	(\$289.0)
Margen (%)	18.1%	15.7%	n.a.
Gastos Corporativos	\$635.0	\$191.0	\$17.0
EBITDA Recurrente después de gastos corporativos	\$998.0	\$709.0	(\$476.0)
Margen (%)	11.1%	12.3%	n.a.
Otros ingresos/gastos no recurrentes y otros⁽⁴⁾	\$357.0	\$44.0	\$8.0
EBITDA	\$1,355.0	\$665.0	(\$489.0)
Margen (%)	15.0%	11.6%	n.a.
Depreciación y Amortización	\$756.0	\$648.0	\$506.0
Utilidad (pérdida) de Operación	\$599.0	\$17.0	(\$995.0)
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)	(\$274.0)
% de crecimiento (decremento)	61.8%	2.2%	(27.5%)
Utilidad (pérdida) antes de Impuestos	\$146.0	(\$263.0)	\$1,269.0
Margen (%)	1.6%	n.a.	n.a.
Utilidad neta del año	\$42.0	\$20.0	(\$107.0)
Margen (%)	0.4%	0.3%	n.a.

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 a: (i) El crecimiento de los ingresos originado principalmente por la combinación del excelente desempeño de los activos de playa y de ciudad, también destacan los ingresos por residencias con un incremento (ii) la venta de Nilaya 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.

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.

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.

Contribución Hotelera 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 por MXN \$322.0 millones, la salida de directivos y los gastos no recurrentes.

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.

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, principalmente al incremento en tasas durante 2022 y al refinanciamiento del Hotel One&Only Mandarin que incremento la deuda en USD \$25 millones y a una pérdida cambiaria por MXN \$72.0 millones.

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. El resultado positivo se origina principalmente por la recuperación de los hoteles de ciudad y playa en España y México.

Año terminado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

Existieron factores y eventos que afectaron significativamente la comparabilidad de los datos presentados, entre los cuales los más relevantes fueron: (i) El crecimiento de los ingresos derivado a la fuerte recuperación de los hoteles de playa gracias a las pocas restricciones de viaje que impuso el país en comparación con otros destinos turísticos, (ii) el aumento de capital social en su parte fija en MXN \$2,012,482 millones, más una prima por suscripción de acciones de MXN \$894,436 millones, mediante una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, donde se obtuvieron recursos por MXN \$2,906,918 millones y, (iii) la adquisición de negocios con fecha 14 de julio de 2021 a través de la compra del 100% de 248,016 participaciones sociales con valor nominal de EUR 100€, representativas del capital social de Breda Capital S.L. (Breda), sociedad registrada en el Reino de España, propietaria del principal activo Bless Hotel Collection de Madrid (Hotel Bless Madrid).

Ingresos Totales

Los ingresos totales muestran un aumento de 114.02%, es decir, de MXN \$2,652.0 millones durante el año 2020 a MXN \$5,676.3 millones al cierre de 2021. Estos cambios positivos se deben principalmente a la recuperación de los hoteles de playa en los dos últimos trimestres del 2021.

Costos y Gastos Totales (excluyendo gastos inmobiliarios, depreciación y amortización)

Los costos y gastos totales aumentaron 67.7%, pasando de MXN \$2,799.0 millones al cierre del año 2020 a MXN \$4,695.0 millones en el periodo terminado en 2021. Esta disminución va relacionada al incremento en la ocupación y a los costos generados por la operación del hotel One&Only Mandarin (MXN \$474.4 millones más que el año pasado), a los gastos directos e indirectos atribuibles al Hotel Bless Madrid por MXN \$90.4 millones y al costo de operación que incurrió el hotel Banyan Tree por las 23 villas adicionales a 2020.

Contribución Hotelera Total

La contribución hotelera para el ejercicio 2021 ascendió a MXN \$1,048.0 millones, obteniendo un margen frente a los ingresos totales de 18.2%. Asimismo, para el 2020 disminuyó a (MXN \$147.0 millones) (decremento de más del 100% respecto del mismo periodo de 2019), no obteniendo margen frente a los ingresos totales, frente al 28.2% de margen del ejercicio de 2019.

Gastos corporativos.

Los gastos corporativos recurrentes muestran aumento de 28% debido principalmente a los otros beneficios a largo plazo por MXN \$53 millones y a los gastos de adquisición de negocios por MXN \$9 millones, gastos que no se encontraban en el ejercicio al 31 de diciembre de 2020.

EBITDA recurrente.

El EBITDA Recurrente fue positivo por MXN \$900.0 millones durante el ejercicio de 2021, con un margen positivo respecto de los ingresos totales de 15.7%.

Utilidad de operación.

La utilidad de operación al cierre del ejercicio de 2021 se situó en MXN \$17.0 millones comparado con una pérdida en operación de MXN \$995.0 millones en el mismo periodo del 2020. La utilidad del ejercicio es atribuible principalmente a la fuerte recuperación de los hoteles de playa en el último semestre del año.

Resultado integral de financiamiento.

El resultado integral de financiamiento aumentó un 2.2%, pasando de MXN \$274.0 millones en el ejercicio de 2020 a MXN \$280.0 millones en 2021, debido a la depreciación del peso frente al dólar durante el ejercicio, que generó una pérdida cambiaria neta de MXN \$2.0 millones en 2021 respecto de una utilidad cambiaria neta de MXN \$34.0 millones en 2020.

Resultado neto.

Al 31 de diciembre de 2021, la Emisora muestra una utilidad neta por MXN \$20.0 millones comparado con una pérdida neta por (MXN \$1,107.0 millones) al 31 de diciembre de 2020. El resultado positivo al igual que la utilidad de operación se originan principalmente a la recuperación de los hoteles de playa en México.

Año terminado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

Como se mencionó, existen factores y eventos que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados, entre los que destacan: (i) La crisis mundial generada por el COVID-19 y la situación de pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, debido a esto, las actividades económicas se han visto impactadas en todo el mundo, lo que ha llevado a una disminución en el consumo/gasto discrecional en todas actividades, tales como el turismo, eventos de entretenimiento y deportivos, entre otros. Consecuentemente, la Entidad disminuyó sustancialmente sus operaciones hoteleras durante los meses de abril y mayo de 2020, reiniciando a partir del mes de junio con operaciones a un nivel de capacidad reducida y controlada. A la fecha de este informe el Hotel Villa Magna de Madrid continúa cerrado y en remodelación. Estas reaperturas se han hecho siguiendo las medidas de higiene requeridas para garantizar la salud y seguridad de nuestros empleados, huéspedes y las comunidades circundantes en las que operamos, de conformidad con las directivas de varios organismos gubernamentales. Derivado de la caída en los ingresos, esta situación ha propiciado una disminución en la liquidez de la Entidad. Nuestras propiedades reabiertas han experimentado cierto nivel de interrupción comercial continua, esperamos que estas interrupciones se disipen gradualmente y confiamos en nuestra capacidad para mitigar el impacto de cualquier interrupción a través de la administración de gastos y eficiencia en la liquidez operativa. (ii) El 4 de marzo de 2020 se hace del conocimiento público inversionista, de la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital de RLH que eran propiedad de tres únicos accionistas y que representaban el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH, por parte de un vehículo propiedad de un grupo distinto de accionistas, con los consecuentes cambios en el Consejo de Administración de RLH. (iii) El 9 de junio de 2020, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la venta de 8,700,900 acciones de su subsidiaria Nilaya Properties, S. L. (anteriormente Winfeel Invest, S. L.U.) por un importe de EUR €30,210 millones, equivalente a MXN \$725,462 millones. La venta de estas acciones fue realizada al segundo accionista de Nilaya Properties, S. L. y reconocida en la participación no controladora. El costo de venta de las acciones y que fue reconocido en el capital contable de la Entidad fue de MXN \$768,892 millones, reconociendo una pérdida por la venta de dichas acciones por MXN \$43,428 millones por lo que a partir de dicha fecha la Entidad mantiene indirectamente el 60% de las acciones del Hotel Villa Magna.

Ingresos Totales

Los ingresos totales muestran un decremento del 45.1%, es decir, de MXN \$4,833.0 millones durante el año 2019 a MXN \$2,652.0 millones al cierre de 2020. Estos cambios negativos se deben principalmente a la disminución de las operaciones hoteleras durante los meses de abril y mayo de 2020, y que fueron reiniciadas a partir del mes de junio.

Costos y Gastos Totales (excluyendo gastos inmobiliarios, depreciación y amortización)

Los costos y gastos totales disminuyeron 19.4%, pasando de MXN \$3,472.0 millones al cierre del año 2019 a MXN \$2,799.0 millones en el periodo terminado en 2020. Esta disminución va relacionada a (i) las medidas adoptadas por la entidad para disminuir costos y gastos y; (ii) la interrupción de las operaciones de los activos hoteleros que se comentó anteriormente.

Contribución Hotelera Total

La contribución hotelera para el ejercicio 2020 disminuyó a (MXN \$147.0 millones) (decremento de más del 100% respecto del mismo periodo de 2019), no obteniendo margen frente a los ingresos totales, frente al 28.2% de margen del ejercicio de 2019.

Gastos corporativos.

Los gastos corporativos recurrentes muestran un decremento de 18.7% debido al esfuerzo de la Emisora en disminuir los costos y gastos como medida adoptada en la contingencia mundial por COVID-19.

EBITDA recurrente.

El EBITDA Recurrente fue negativo por MXN \$289.0 millones durante el ejercicio de 2020, sin margen positivo respecto de los ingresos totales.

Pérdida de operación.

La pérdida de operación al cierre del ejercicio de 2020 se situó en MXN \$995.0 millones comparado con una pérdida en operación de MXN \$115.0 millones en el mismo periodo del 2019. El aumento de la pérdida se debe principalmente a la contingencia económica que atraviesa el mundo por COVID-19.

Resultado integral de financiamiento.

El resultado integral de financiamiento disminuyó un 27.5%, pasando de MXN \$378.0 millones en el ejercicio de 2019 a 274.0M en 2020, debido a la apreciación del peso frente al dólar durante el ejercicio, que generó una utilidad cambiaria neta de MXN \$34.0 millones en 2020 respecto de una pérdida cambiaria neta de MXN \$55.0 millones en 2019.

Resultado neto.

Al 31 de diciembre de 2020, la Emisora muestra una pérdida neta por (MXN \$1,107.0 millones) comparado con una pérdida neta por (MXN \$578.0 millones) al 31 de diciembre de 2019. El resultado negativo al igual que la Pérdida de operación se originan principalmente al impacto de la contingencia económica mundial.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 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
Cientes 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	141,089	1872,990	1479,890
Pagos anticipados	241,915	139,607	75,432
Instrumentos financieros derivados	8,350		
Suma el activo circulante	8,060,894	7,939,471	4,743,427
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	15,184	112,948	113,137
Partes relacionadas	125,188	166,679	199,117
Impuestos diferidos	941,603	344,674	224,470
Efectivo restringido		215,36	49,374
Instrumentos financieros derivados	234,589	3,994	
Suma el activo no circulante	18,390,800	26,703,702	23,854,435
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	2,123,011	1,961,083	1,325,168
Cuentas por pagar y gastos acumulados	10,250,211	9,116,06	9,617,32
Beneficios a los empleados	289,549		
Provisiones	380,524	164,294	126,162
Partes relacionadas	24,244	25,386	13,27
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	8,96,936
Impuestos diferidos	842,039	1572,901	1485,439
Partes relacionadas		237,117	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	7,443,97	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
Déficit	(1515,815)	(1974,109)	(2,161,119)
Participación controladora	13,771,776	16,157,696	12,894,685
Participación no controladora	677,474	2,615,782	1780,859
Suma el capital contable	14,449,250	8,773,478	14,675,544
Total pasivo y capital contable	\$ 26,451,694	\$ 34,643,173	\$ 27,878,862

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

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 originado por MXN \$1,926.7 millones provenientes de los flujos netos de efectivo de actividades de operación, la obtención de préstamos bancarios por MXN \$1,594.3 millones, compensado principalmente 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.

Inventarios inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2022 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de MXN \$1,414 millones y están integrados por terrenos en desarrollo por MXN \$545 millones y obras en proceso por MXN \$869 millones. Los inventarios inmobiliarios a largo plazo corresponden a los terrenos para desarrollar por MXN \$762.6 millones, presentan 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.

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 Hotel Bless 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 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 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, principalmente por la venta del Hotel Bless Madrid y el Hotel Rosewood Villa Magna por MXN \$232.7 millones, por la amortización del periodo por MXN \$80 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.

El rubro de crédito mercantil por MXN \$151.8 millones muestra una disminución de MXN \$978 millones debido a la venta del Hotel Bless 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.

El aumento de MXN \$162 millones respecto del 31 de diciembre de 2021, se debe al incremento de anticipos hoteleros por MXN \$154 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 total y neta

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 Hotel Bless Madrid y el Hotel Rosewood Villa Magna por MXN \$2,695 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 millones.

Liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento:

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2022					
Préstamos bancarios	\$ 72,431	\$ 260,861	\$ 416,578	\$ 5,993,313	\$ 6,743,183
Proveedores	281,612	-	-	-	281,612
Intereses sobre préstamos	121,489	361,981	457,411	1,807,899	2,748,780
Partes relacionadas	24,244	-	-	-	24,244
Cuentas por pagar y gastos acumulados	730,744	266,800	-	-	997,544
Otras cuentas por pagar a largo plazo	120,969	-	-	-	120,969
Arrendamientos	7,532	21,013	14,385	7,605	50,535
	<u>\$ 1,359,021</u>	<u>\$ 910,655</u>	<u>\$ 888,374</u>	<u>\$ 7,808,817</u>	<u>\$ 10,966,867</u>
Al 31 de diciembre de 2021					
Préstamos bancarios	\$ 17,908	\$ 150,506	\$ 461,530	\$ 9,293,659	\$ 9,923,603
Proveedores	330,650	-	-	-	330,650
Intereses sobre préstamos	71,886	217,867	280,811	1,471,327	2,041,891
Partes relacionadas	25,386	-	-	249,292	274,678
Cuentas por pagar y gastos acumulados	704,085	146,747	-	-	850,832
Instrumentos financieros derivados	2,145	-	-	237,147	239,292
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	52,883	52,883
Arrendamientos	871	20,150	36,206	10,706	67,933
	<u>\$ 1,152,931</u>	<u>\$ 535,270</u>	<u>\$ 778,547</u>	<u>\$ 11,315,014</u>	<u>\$ 13,781,762</u>

Flujos de efectivo

Durante el año 2022, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de MXN \$1,926.7 millones, el flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de MXN \$1,251.8 millones, debido a la desinversión de activos por MXN \$2,503.9 millones y MXN \$89.7 millones de ingresos por intereses compensados por inversiones de CAPEX e intangibles por MXN \$1,341.8 millones. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de MXN \$2,782.3 millones, debido principalmente a la disminución de capital social por MXN \$2,600.1 millones, derivado de la venta de los activos de España y el pago de préstamos e intereses bancarios por MXN \$1,269.4 millones, compensado parcialmente por la obtención de préstamos bancarios por MXN \$1,594.3 millones.

Nivel de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2022 la deuda total del grupo asciende a 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 cancelación del crédito por la venta del Hotel Bless Madrid y el Hotel Rosewood Villa Magna por MXN \$2,695 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 3.9%. Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

Instrumentos financieros derivados

Entidad	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa		Variable		Valor razonable al	
				Fija		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
						2022	2021	2022	2021
Mayakoba Thai*	371,051	10-feb-21	09-ago-28	1.05%		4.59%	0.15%	\$ 28,718	\$ (9,191)
Mayakoba Thai*	247,387	10-feb-21	09-ago-28	1.05%		4.50%	0.15%	19,734	(6,426)
Islas de Mayakoba**	704,819	14-dic-18	15-jun-27	2.96%		4.53%	0.10%	28,083	(61,009)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	871,167	20-sep-16	20-mar-22	1.32%		-	0.21%	-	(2,145)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1,192,208	23-jul-20	20-jun-31	1.61%		4.75%	0.21%	126,515	(7,855)
Inalmex	235,746	26-jun-18	24-nov-25	3.03%		4.76%	0.17%	15,222	(29,816)
Inalmex	530,428	01-mar-17	24-nov-23	2.32%		4.76%	0.17%	13,350	(17,239)
Majahua Resorts	1,085,817	16-jun-22	30-jun-26	3.46%		4.58%	-	16,319	-
Hotel Rosewood Villa Magna***	536,561	01-mar-18	01-mar-25	0.86%		-	(0.53%)	-	(8,522)
Hotel Rosewood Villa Magna***	143,475	01-mar-19	01-mar-33	0.91%		-	(0.53%)	-	(27,373)
Hotel Rosewood Villa Magna***	680,056	01-mar-19	01-mar-33	1.41%		-	(0.53%)	-	(33,306)
Breda Capital, S. L.***	779,062	13-may-19	13-nov-26	0.85%		-	(0.53%)	-	(31,061)
Breda Capital, S. L.***	243,777	13-may-19	13-nov-26	0.46%		-	(0.53%)	-	(5,259)
								247,939	(239,282)
								13,350	2,145
Menos - Porción a plazo menor de un año									
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto								\$ 234,589	\$ (237,147)

Cifras en miles de pesos

Las ganancias y pérdidas de los contratos swaps de tasas de interés se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales como costo financiero hasta la liquidación del préstamo bancario.

Pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano, y con respecto al peso mexicano en las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense y el euro. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dichas monedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros, son en dólares o denominados en dólares y en euros, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

Las principales operaciones en moneda extranjera de las entidades de moneda funcional peso, son como se muestran a continuación (expresado en miles de pesos):

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2022	2021
	Dólares	Dólares
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	1,599	1,486
Ingresos por alimentos y bebidas	278	994
Ingresos por servicios de campo de golf	6,772	11,994
Ingresos por venta de residencias	62,252	9,789
Pagos a proveedores	(2,381)	(4,456)
Principal e intereses pagados sobre préstamos	(2,294)	(1,663)
Neto	66,226	18,144

La moneda funcional de la Entidad es el peso, tiene algunas entidades con moneda funcional euro y dólar.

Si el tipo de cambio promedio (MXN-USD) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de MXN \$72,844 millones y MXN \$13,570 millones al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. Asimismo, si el tipo de cambio promedio (MXN-EUR) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un aumento o disminución de EUR €441 miles de euros y EUR €953 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, derivado de las operaciones con moneda funcional peso.

Cuentas por cobrar

RLH aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito y los días vencidos.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediticio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que RLH tiene el control del flujo de efectivo y el respaldo financiero a todas sus partes relacionadas.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer, S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S. A. (A+), Credit Suisse México, S. A. (AAA) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento (expresado en miles de pesos):

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2022					
Préstamos bancarios	\$ 72,431	\$ 260,861	\$ 416,578	\$ 5,993,313	\$ 6,743,183
Proveedores	281,612	-	-	-	281,612
Intereses sobre préstamos	121,489	361,981	457,411	1,807,899	2,748,780
Partes relacionadas	24,244	-	-	-	24,244
Cuentas por pagar y gastos acumulados	730,744	266,800	-	-	997,544
Otras cuentas por pagar a largo plazo	120,969	-	-	-	120,969
Arrendamientos	7,532	21,013	14,385	7,605	50,535
	<u>\$ 1,359,021</u>	<u>\$ 910,655</u>	<u>\$ 888,374</u>	<u>\$ 7,808,817</u>	<u>\$ 10,966,867</u>
Al 31 de diciembre de 2021					
Préstamos bancarios	\$ 17,908	\$ 150,506	\$ 461,530	\$ 9,293,659	\$ 9,923,603
Proveedores	330,650	-	-	-	330,650
Intereses sobre préstamos	71,886	217,867	280,811	1,471,327	2,041,891
Partes relacionadas	25,386	-	-	249,292	274,678
Cuentas por pagar y gastos acumulados	704,085	146,747	-	-	850,832
Instrumentos financieros derivados	2,145	-	-	237,147	239,292
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	52,883	52,883
Arrendamientos	871	20,150	36,206	10,706	67,933
	<u>\$ 1,152,931</u>	<u>\$ 535,270</u>	<u>\$ 778,547</u>	<u>\$ 11,315,014</u>	<u>\$ 13,781,762</u>

Administración de capital

Los objetivos de RLH al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, RLH puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, RLH monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital contable total. La deuda neta incluye el total de los

préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el estado consolidado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital al 31 de diciembre 2021 y 2020.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2021 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXN \$4,682.4 millones, de los cuales MXN \$21.5 millones constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo, mostrando un incremento de MXN \$2,602.7 millones con respecto al cierre del 2020 principalmente originado por (i) el aumento de capital social y prima en suscripción de acciones por MXN \$2,012.50 millones y MXN \$894.40 millones respectivamente, (ii) el aumento de la participación no controladora por MXN \$1,003.0 millones, MXN \$947.0 millones provenientes de los flujos netos de efectivo de actividades de operación, compensado principalmente por la inversión en CAPEX de MXN \$1,175.9 millones, adquisición del Hotel Bless Madrid por MXN \$1,163.9 millones y el pago de intereses de los créditos bancarios por MXN \$270.1 millones.

Inventarios inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2021 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de MXN \$1,873.0 millones y están integrados por terrenos en desarrollo por MXN \$574.4 millones, obras en proceso por MXN \$1,105.6 millones y residencias disponibles para la venta por MXN \$193 millones, presentan un aumento de MXN \$393.0 millones con respecto al 31 de diciembre de 2020 principalmente por el avance en las construcciones por MXN \$258.3 millones, aumento residencias disponibles por MXN \$55.8 millones y el aumento por traspaso por MXN \$79.0 millones en terrenos en desarrollo.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2021 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de MXN \$3,579.6 millones con respecto al 31 de diciembre de 2020, principalmente por (i) las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXN \$1,172.3 millones, (ii) la adquisición de activo fijo derivado de la adquisición de negocios por MXN \$2,913.80 millones y, (iii) el efecto positivo de conversión como resultado de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXN \$209.3 millones; compensado por (i) la depreciación del periodo por MXN \$576.1 millones y, (ii) bajas por MXN \$139.7 millones.

Al 31 de diciembre de 2021 el rubro de intangibles y otros activos tuvo una disminución neta de MXN \$66.8 millones con respecto al 31 de diciembre de 2020, principalmente por la amortización del periodo por MXN \$72.4 millones; compensando parcialmente por MXN \$4.2 millones por gastos de adquisición de otros activos intangibles.

El rubro de crédito mercantil representado principalmente por las adquisiciones en España muestra una disminución de MXN \$2.0 millones debido al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso frente al euro por MXN \$36.5 millones, compensado por el crédito mercantil derivado de la adquisición de negocios de 2021 por MXN \$34.5 millones.

Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre de 2021 el total de anticipos de clientes asciende a MXN \$1,961.1 millones, se integra por MXN \$1,110.8 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y MXN \$850.3 millones de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de MXN \$636.0 millones respecto del 31 de diciembre de 2020, se debe al incremento en depósitos hoteleros por MXN \$386.4 millones y al incremento de los anticipos por contrato de promesa de compraventa de villas por MXN \$402.8 millones, compensado por la aplicación de anticipos derivado de la escrituración y entrega de villas por MXN \$153.4 millones.

Deuda bancaria total y neta

Al 31 de diciembre de 2021 la deuda total del grupo asciende a MXN \$9,923.6 millones mostrando un aumento de MXN \$1,581.4 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2020, dicho aumento se debe principalmente a: (i) la adquisición del Hotel Bless Madrid que incluye MXN \$1,357.9 millones y a la disposición de créditos en el hotel Rosewood Villa Magna y hotel Fairmont Mayakoba por MXN \$253.2 millones, compensado por de la depreciación del peso frente al dólar al cierre del periodo (3.08%) por MXN \$99.1 millones y a pagos de préstamos por MXN \$79.3 millones.

El 70% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 3.9%. Adicionalmente, el vencimiento las deudas es a largo plazo.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2021, los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios, y los cuales son presentados a su valor razonable, presentaron una disminución neta entre activos y pasivos debido a la baja de tasas de interés por un importe de MXN \$198.0 millones y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales. Estos productos, con vencimientos hasta 2033, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones.

Capital contable

El aumento del capital contable por MXN \$4,067.6 millones, se debe a (i) el aumento del capital social y prima en suscripción de acciones por MXN \$2,012.5 millones y MXN \$894.50 millones respectivamente, más el aumento del capital social de la participación no controladora por MXN \$1,003.0 millones, MXN \$167.9 millones como resultado positivo neto de los efectos de conversión, remediciones actuariales y coberturas de flujo de efectivo y por la utilidad neta del periodo de MXN \$20.1 millones.

Liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento expresados en miles de pesos:

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2021					
Préstamos bancarios	\$ 17,908	\$ 150,506	\$ 461,530	\$ 9,293,659	\$ 9,923,603
Proveedores	330,650				330,650
Intereses sobre préstamos	71,886	217,867	280,811	1,471,327	2,041,891
Partes relacionadas	25,386			249,292	274,678
Cuentas por pagar y gastos acumulados	704,085	146,747			850,832
Instrumentos financieros derivados	2,145			237,147	239,292
Otras cuentas por pagar a largo plazo				52,883	52,883
Arrendamientos	871	20,150	36,206	10,706	67,933
	<u>\$ 1,152,931</u>	<u>\$ 535,270</u>	<u>\$ 778,547</u>	<u>\$ 11,315,014</u>	<u>\$ 13,781,762</u>
Al 31 de diciembre de 2020					
Préstamos bancarios	\$ 21,689	\$ 123,571	\$ 369,024	\$ 7,827,912	\$ 8,342,196
Proveedores	245,159				245,159
Intereses sobre préstamos	63,567	194,290	253,355	1,353,098	1,864,310
Partes relacionadas	1,327		138,622		139,949
Cuentas por pagar y gastos acumulados		917,480			917,480
Instrumentos financieros derivados				437,280	437,280
Otras cuentas por pagar a largo plazo	908	28,981	28,607	37,496	95,992
	<u>\$ 332,650</u>	<u>\$ 1,264,322</u>	<u>\$ 789,608</u>	<u>\$ 9,655,786</u>	<u>\$ 12,042,366</u>

Flujos de efectivo

Durante el año 2021, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de MXN \$938.0 millones, el flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de MXN -\$2,303.0 millones, debido a (i) inversión de CAPEX por MXN \$1,175.9 millones, (ii) la adquisición de negocios por MXN \$1,163.9 millones, compensados parcialmente por MXN \$36.7 millones de ingresos por intereses. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de MXN \$4,000.2 millones, originado principalmente por (i) el aumento de capital social y prima en suscripción de acciones por MXN \$2,012.50 millones y MXN \$894.40 millones, respectivamente, (ii) el aumento del capital social de la parte no controladora por MXN \$1,003.0 millones, (iii) obtención de préstamos bancarios por MXN \$253.2 millones, compensado parcialmente por el pago de amortizaciones de préstamos bancarios por MXN \$79.3 millones.

Las amortizaciones de capital presentaron una disminución de MXN \$258.2 millones gracias al diferimiento de pago de capital acordado con los bancos.

Nivel de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2021 la deuda total del grupo asciende a MXN \$9,923.6 millones mostrando un aumento de MXN \$1,581.4 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2020, dicho aumento se debe principalmente a: (i) la adquisición del Hotel Bless Madrid que incluye MXN \$1,508.0 millones y a la disposición de créditos en el hotel Rosewood Villa Magna y hotel Fairmont Mayakoba por MXN \$253.2 millones, compensado por de la depreciación del peso frente al dólar al cierre del periodo (3.08%) por MXN \$99.1 millones y a pagos de préstamos por MXN \$79.3 millones.

El 70% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 3.9%. Adicionalmente, el vencimiento las deudas es a largo plazo.

Instrumentos financieros derivados

Entidad	Nominal Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Fija	Tasa		Valor razonable al 31 de diciembre de	
					Variable 31 de diciembre de		2021	2020
					2021	2020		
Mayakoba Thalí	195,523	10-feb-21	09-ag-o-23	1.95%	0.15%	0.21%	\$ (9,191)	\$ (13,422)
Mayakoba Thalí	103,755	10-feb-21	09-ag-o-23	1.95%	0.15%	0.21%	\$ (5,425)	\$ (30,023)
Islas de Mayakoba	750,059	14-dic-18	15-jun-27	2.95%	0.10%	0.23%	\$ (61,009)	\$ (112,454)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	871,167	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	0.21%	0.24%	\$ (2,145)	\$ (11,273)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	193,560	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	0.21%	0.24%	\$ (7,265)	\$ (95,223)
Inclimex	303,057	29-jun-18	24-nov-25	3.03%	0.17%	0.20%	\$ (29,215)	\$ (35,331)
Inclimex	693,129	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	0.17%	0.23%	\$ (17,235)	\$ (52,411)
Hotel Villa Magna	535,681	01-mar-18	01-mar-25	0.85%	-0.53%	0.00%	\$ (3,522)	\$ (30,363)
Hotel Villa Magna	143,475	01-mar-19	01-mar-33	0.91%	-0.53%	-0.37%	\$ (27,373)	\$ (45,575)
Hotel Villa Magna	630,266	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	-0.53%	-0.37%	\$ (33,356)	\$ (65,570)
Breda Capital, S. L.	779,062	13-mar-19	13-nov-25	0.85%	-0.53%		\$ (31,051)	
Breda Capital, S. L.	243,777	13-mar-19	13-nov-25	0.46%	-0.53%		\$ (5,255)	
							<u>\$ (239,252)</u>	<u>\$ (437,290)</u>
Menos - Pérdida a plazo menor de un año las futuras transacciones a largo plazo - Neto							<u>2,145</u>	
							\$ (237,107)	\$ (437,290)

Cifras expresadas en miles de pesos

Las ganancias y pérdidas de los contratos swaps de tasas de interés se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales como costo financiero hasta la liquidación del préstamo bancario.

Pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano, y con respecto al peso mexicano en las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense y el euro. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dichas monedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros, son en dólares o denominados en dólares y en euros, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

Las principales operaciones en moneda extranjera de las entidades de moneda funcional peso, son como se muestran a continuación (expresado en miles de pesos):

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021 Dólares	2020 Dólares
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	14,858	9,448
Ingresos por alimentos y bebidas	994	483
Ingresos por servicios de campo de golf	11,994	5,995
Ingresos por venta de residencias	9,789	10,225
Pagos a proveedores	(7,424)	(21,801)
Principal e intereses pagados sobre préstamos	(1,663)	(843)
Neto	<u>28,548</u>	<u>3,507</u>

La moneda funcional de la Entidad es el peso, tiene algunas entidades con moneda funcional euro y dólar.

Si el tipo de cambio promedio (MXN-USD) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de MXN \$13,570 millones y MXN \$76,220 millones al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. Asimismo, si el tipo de cambio promedio (MXN-EUR) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un aumento o disminución de EUR €953 miles y EUR €12,648 miles al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, derivado de las operaciones con moneda funcional peso.

Cuentas por cobrar

RLH aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito y los días vencidos.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediticio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que RLH tiene el control del flujo de efectivo y el respaldo financiero a todas sus partes relacionadas.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer, S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S. A. (A+), Credit Suisse México, S. A. (AAA) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento (expresado en miles de pesos):

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2021					
Préstamos bancarios	\$ 17,908	\$ 150,506	\$ 461,530	\$ 9,293,659	\$ 9,923,603
Proveedores	330,650				330,650
Intereses sobre préstamos	71,886	217,867	280,811	1,471,327	2,041,891
Partes relacionadas	25,386			249,292	274,678
Cuentas por pagar y gastos acumulados	704,085	146,747			850,832
Instrumentos financieros derivados	2,145			237,147	239,292
Otras cuentas por pagar a largo plazo				52,883	52,883
Arrendamientos	871	20,150	36,206	10,706	67,933
	<u>\$ 1,152,931</u>	<u>\$ 535,270</u>	<u>\$ 778,547</u>	<u>\$ 11,315,014</u>	<u>\$ 13,781,762</u>
	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2020					
Préstamos bancarios	\$ 21,689	\$ 123,571	\$ 369,024	\$ 7,827,912	\$ 8,342,196
Proveedores	245,159				245,159
Intereses sobre préstamos	63,567	194,290	253,355	1,353,098	1,864,310
Partes relacionadas	1,327		138,622		139,949
Cuentas por pagar y gastos acumulados		917,480			917,480
Instrumentos financieros derivados				437,280	437,280
Otras cuentas por pagar a largo plazo	908	28,981	28,607	37,496	95,992
	<u>\$ 332,650</u>	<u>\$ 1,264,322</u>	<u>\$ 789,608</u>	<u>\$ 9,655,786</u>	<u>\$ 12,042,366</u>

Cifras expresadas en miles de pesos

Administración de capital

Los objetivos de RLH al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, RLH puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, RLH monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital contable total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el estado consolidado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

Durante 2021 y 2020 RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital al 31 de diciembre 2020 y 2019.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2020 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXN \$2,079,746 millones, de los cuales MXN \$49,374 millones constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo, mostrando una disminución de MXN \$452,425 millones con respecto al cierre del 2019 principalmente originado por (i) la inversión en construcciones en proceso y adquisiciones de mobiliario y equipo por MXN \$1,777,787 millones, (ii) el pago de préstamos bancarios por MXN \$337,535 millones, compensado parcialmente por las disposiciones de deuda por MXN \$1,833,999 millones y la venta del 25.4% de acciones de la participación controladora a la participación no controladora de una de las subsidiarias por MXN \$725,464 millones.

Inventarios inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2020 los inventarios inmobiliarios muestran un saldo de MXN \$1,479,890 millones y están integrados por terrenos en desarrollo por MXN \$495,374 millones, obras en proceso por MXN \$847,286 millones y residencias disponibles para la venta por MXN \$137,230 millones, presentan un aumento de MXN \$96,779 millones con respecto al 31 de diciembre de 2019 principalmente por el avance en las construcciones por MXN \$205,312 millones, compensado por la venta de residencias disponible por MXN \$108,533 millones que incluye el terreno desarrollado.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2020 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de MXN \$2,469,812 millones con respecto al 31 de diciembre de 2019, principalmente por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXN \$1,777,787 millones y el efecto positivo de conversión como resultado de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXN \$1,066,212 millones; compensados parcialmente por la depreciación del periodo por MXN \$427,708 millones.

El rubro de intangibles y otros activos muestra también un aumento de MXN \$21,213 millones, originados principalmente por el efecto de conversión positivo de MXN \$58,690 millones y adquisiciones y traspaso de otros activos por MXN \$41,058 millones; compensado por la amortización del periodo por MXN \$78,535 millones.

El rubro de crédito mercantil muestra un incremento de MXN \$135,502 millones debido al efecto positivo por conversión derivado de la depreciación del peso.

Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre de 2020 el total de anticipos de clientes asciende MXN \$1,325,168 millones, se integra por MXN

\$861,329 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y MXN \$463,839 millones de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de MXN \$178,427 millones respecto del 31 de diciembre de 2019, se debe principalmente al incremento en depósitos de promesa de compraventa de villas por MXN \$236,563 millones; compensando principalmente con la disminución de los anticipos hoteleros por MXN \$58,136 millones como consecuencia de la pandemia de COVID-19.

Deuda bancaria total y neta

Al 31 de diciembre de 2020 la deuda total del grupo asciende a MXN \$8,342,196 millones mostrando un aumento de MXN \$1,561,670 comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2019, dicho aumento se debe principalmente a: (i) la disposición de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Mandarin, ampliación del Banyan Tree y reestructura de deuda del Hotel Villa Magna por MXN \$1,833,999 millones, (ii) la depreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (5.86% y 15.37% respectivamente); compensado parcialmente por (i) el pago de capital de los préstamos bancarios por MXN \$337,535 millones y (ii) la amortización de los costos de apertura por MXN \$34,323 millones. El 76% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos. Adicionalmente, el vencimiento las deudas es a largo plazo.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2020 los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios, y los cuales son presentados a su valor razonable, presentaron una disminución neta entre activos y pasivos debido a la baja de tasas de interés por un importe de MXN \$224,358 millones y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales. Estos productos, con vencimientos hasta 2033, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

Capital contable

El aumento en el capital contable se debe a (i) la venta del 25.4% de acciones de la participación controladora a la participación no controladora de una de sus subsidiarias por MXN \$725,464 millones, (ii) MXN \$667,559 millones como resultado neto de los efectos de conversión, coberturas de flujo de efectivo y las remediciones de las obligaciones de beneficios definidos, compensado por la pérdida neta del periodo por MXN \$1,107,405 millones.

Liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento expresados en miles de pesos:

<u>Al 31 de diciembre de 2020</u>	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total	
Préstamos bancarios	\$	21,689	\$	123,571	\$ 369,024	\$ 7,827,912
	\$	8,342,196				

Proveedores	245,159				
Intereses sobre préstamos	1,353,098	63,567	1,864,310	194,290	253,355
Partes relacionadas	139,949	1,327		138,622	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	917,480		917,480		
Instrumentos financieros derivados				437,280	437,280
Arrendamientos	908			28,981	28,607
	37,496	95,992			
	\$	332,650	\$	1,264,322	\$ 789,608 \$ 9,655,786
	\$	12,042,366			

Al 31 de diciembre de 2019	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total	
Préstamos bancarios	\$	109,967	\$	245,722	\$ 397,363	\$ 6,027,474
Proveedores	\$	6,780,526				
Intereses sobre préstamos	242,391	242,391	74,247	1,888,720	218,520	277,727
Partes relacionadas	1,318,226	221,679				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	221,679	724,518				
Instrumentos financieros derivados	724,518				219,263	219,263
Arrendamiento		565			18,037	30,383
	39,824	88,809				
	\$	1,373,367	\$	482,279	\$ 705,473	\$ 7,604,787
	\$	10,165,906				

Flujos de efectivo

Durante el año 2020, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de MXN -\$512,820 millones, el flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de MXN -\$1,794,355 millones, principalmente debido a (i) gastos de CAPEX por MXN \$1,777,787 millones, (ii) gastos por adquisición de otros activos intangibles por MXN \$26,526 millones, y (iii) MXN \$9,958 millones de ingresos por intereses. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de MXN \$1,925,729 millones, principalmente relacionado con (i) el pago de intereses por MXN \$230,339 millones, (ii) obtención de préstamos bancarios por MXN \$1,833,999 millones (iii) pagos de arrendamientos por MXN \$24,748 millones, y (iv) el aumento de capital social de la parte no controladora por MXN \$725,464 millones. Las amortizaciones de capital representaron MXN \$337,535 millones gracias al diferimiento de pago de capital acordado con los bancos.

Nivel de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2020 la deuda total del grupo asciende a MXN \$8,342,196 millones mostrando un aumento de MXN \$1,561,670 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2018, dicha disminución se debe principalmente a (i) la disposición de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Mandarin, ampliación del Banyan Tree y reestructura de deuda del Hotel Villa Magna por MXN \$1,833,999 millones (ii) la depreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (5.86% y 15.37% respectivamente); compensado parcialmente por (i) el pago de capital de los préstamos bancarios por MXN \$337,535 millones y (ii) la amortización de los costos de apertura por MXN \$34,323 millones. El 76% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos. Adicionalmente, el vencimiento las deudas es a largo plazo.

Instrumentos financieros derivados

Entidad	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa		Variable		Valor razonable al	
				Fija	31 de diciembre de	2020	2019	2020	2019
Mayakoba Thai	\$			213,651	24-jul-18	09-may-27		3.02% 0.21%	1.90%
	\$			(11,310)					
Mayakoba Thai				142,434	24-jul-18	09-may-27		3.02% 0.21%	1.90%
	(7,676)								
Islas de Mayakoba			822,884	14-dic-18	15-jun-27	2.99%		0.23% 2.14%	
		(56,206)							
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba			1,256,768	20-sep-16	20-mar-22	1.32%		0.24% 1.91%	
		6,341							(11,278)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba*			164,936	20-dic-18	20-mar-25	1.61%		1.91%	
		(32,548)							
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba			164,936	23-jul-20	20-jun-31	1.61%		0.24% 1.91%	
Inalmex				309,125	26-jun-18	24-nov-25		3.03% 0.20%	1.91%
	(27,213)								(55,823)
Inalmex				718,153	1-mar-17	24-nov-23		2.32% 0.23%	1.91%
	(14,306)								(36,331)
Hotel Villa Magna				568,039	1-mar-18	1-mar-25		0.89% 0.00%	0.00%
	(13,425)								(20,358)
Hotel Villa Magna				145,286	1-mar-19	1-mar-33		0.91% (0.37%)	(0.42%)
	(24,341)								(66,570)
Hotel Villa Magna				680,670	1-mar-19	1-mar-33		1.41% (0.37%)	(0.42%)
	(32,238)								(48,575)
Instrumentos financieros pasivos - Neto								\$	(437,280)
								\$	(212,922)

Cifras expresadas en miles de pesos

Las ganancias y pérdidas de los contratos swaps de tasas de interés se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales como costo financiero hasta la liquidación del préstamo bancario.

Administración de capital

Los objetivos de RLH al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capi-tal óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, RLH puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, RLH monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital contable total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el estado consolidado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

Durante 2020 y 2019 RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

Obligaciones fuera de balance

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo si, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se ha reconocido un pasivo por las ventas que si cumplen estas condiciones por MXN \$102,051 millones y MXN \$4,168 millones, respectivamente la cual se presenta en el rubro de provisiones. Asimismo, la Entidad tiene un

pasivo contingente no registrado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de MXN \$212,448 y MXN \$277,709, respectivamente que co-rresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ven-tas correspondientes, si y sólo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmada por la ocurrencia de uno más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad.

La Entidad tiene celebrados contratos de largo plazo con operadores de hoteles, quienes asumen las responsabilidades de gestión hotelera de forma integral mientras que la entidad actúa como propietario. Los importes relacionados a estos compromisos en los estados financieros consolidados de resultado integral se encuentran en el rubro honorarios de operación.

Control Interno:

Control interno

Sistema de control interno

Contamos con políticas y procedimientos de control interno diseñados sobre el marco de referencia internacional del “*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)*” para proporcionar certidumbre razonable de que nuestras transacciones y otros aspectos de nuestras operaciones se llevan a cabo, son registradas y reportadas conforme a los lineamientos establecidos por nuestra administración y con base en la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales son aplicadas conforme a los lineamientos interpretativos de las mismas. Es facultad del Director General proponer al Comité de Auditoría los lineamientos del sistema de control interno y del Comité de Auditoría proponer los lineamientos relativos a la auditoría interna de la Sociedad y personas morales que ésta controle. Por su parte, el Consejo de Administración aprueba los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna que la Sociedad implemente y ejecute.

Las políticas y procedimientos de control interno regulan las transacciones diarias y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable. La administración de la Emisora cuenta con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos y verificación de la correcta y valida presentación de la información financiera. Nuestras políticas de control interno se aplican en todos los procesos de la administración.

Las políticas y procedimientos de control que la administración ha implementado se dividen en los siguientes tipos:

- I. Políticas y procedimientos de control preventivo y de detección: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para (i) identificar los objetivos de nuestros procesos, (ii) identificar los riesgos para alcanzar los objetivos, (iii) identificar los controles para mitigar los riesgos previniendo y detectando errores o desviaciones en las operaciones de la Sociedad y se llevan a cabo antes y posteriormente a la ejecución de las transacciones respectivas.
- II. Procedimientos de autoevaluación para asegurar que los controles implementados se mantienen vigentes, actualizados y mitigan los riesgos identificados por la Sociedad.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

La Administración de RLH requiere realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los ac-tivos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y su-puestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Las estimaciones críticas se revisan de manera continua. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el período del cambio y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de RLH y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

RLH realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y pasivos durante el año siguiente se presentan a continuación:

a. **Estimaciones**

Impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final de la provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de RLH deben realizar proyecciones fiscales para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos, por lo que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

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

Cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

Los flujos de efectivo son afectados por estimaciones, las más significativas son tasas de crecimiento a largo plazo, márgenes de operación futuros basados en el desempeño histórico y las expectativas de la industria y tasas de descuento que reflejan los riesgos específicos de cada UGE.

Plan de incentivo a largo plazo

Durante 2021 la Entidad implementó un Plan de Incentivo a largo plazo para determinados funcionarios de la Entidad, mismo que será pagadero en 2025 en función al logro de objetivos de largo plazo. El logro de los objetivos planteados es incierto, sin embargo, corresponderá a acciones que dichos ejecutivos construyen a partir de la entrada en vigor del plan en 2021. Para determinar el monto a cargar a resultados que corresponde al ejercicio y el monto de la obligación estimada acumulada, la Administración debe aplicar juicio respecto a distintas variables: a) la probabilidad de que se logren los objetivos planteados, b) la probabilidad de que todos los ejecutivos sean acreedores al incentivo.

En la aplicación de dichos juicios, la administración ha estimado las probabilidades de alcanzar el objetivo tomando como base al avance real que tiene cada unidad de negocios con respecto a dicho objetivo. Asimismo, para estimar la cantidad de ejecutivos que se harán acreedores al incentivo, se utilizaron datos del mercado de fuentes reconocidas respecto a estadísticas de rotación de personal ejecutivo.

b. **Juicios significativos**

Combinación de negocios

Para las combinaciones de negocios, las NIIF requieren que se lleve a cabo un cálculo de valor razonable asignando el precio de compra al valor razonable de los activos y pasivos adquiridos. Cualquier diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos identificables se reconoce como crédito mercantil o como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios. El cálculo del valor razonable se lleva a cabo en la fecha de adquisición.

Como resultado de la naturaleza de la evaluación del valor razonable a la fecha de adquisición, la asignación del precio de compra y las determinaciones del valor razonable requieren de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas en cierto tiempo. La Administración de la Entidad usa toda la información disponible para hacer las determinaciones del valor razonable. Al 31 de diciembre de 2021, la Administración ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios. Durante el 2022 no se dio ninguna combinación de negocios.

[427000-N] Administración

Audidores externos de la administración:

Audidores externos

Los Estados Financieros Consolidados Auditados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 han sido auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C. Durante los periodos señalados en este párrafo, PricewaterhouseCoopers, S.C. no ha emitido opiniones modificadas o no favorables, es decir, opinión con salvedades, opiniones desfavorables (o adversas) o denegaciones (o abstenciones) de opinión acerca de los estados financieros de la Emisora.

Durante 2022 el despacho PricewaterhouseCoopers, S.C. prestó servicios a la Emisora distintos a los de auditoría por MXN \$354,300 representando un 3.37% del total de servicios de auditoría, por concepto de servicios de atestiguamiento sobre la aseveración de la Administración con la proporción mínima del Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD).

Los auditores fueron designados por decisión de nuestro Consejo de Administración con base en su experiencia y calidad de servicio.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

El saldo de las cuentas por cobrar a partes relacionadas corresponde principalmente a la compra de los derechos de cobro por USD \$7,125 millones al 31 de diciembre de 2022, los cuales se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 5.70% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos por recibir de la venta de las residencias de la Fase II del Proyecto Fairmont Residence Mayakoba. Asimismo, el rubro de cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto y largo plazo) al 31 de diciembre de 2022 muestra un decremento principalmente en el negocio de Fairmont Heritage Place Residences por MXN \$55,888 miles respecto al 31 de diciembre de 2021, principalmente por los cobros realizados de acuerdo con el avance del negocio, así como, por la depreciación del peso con respecto al dólar y los cambios en el valor razonable de la cuenta por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el saldo de cuentas por cobrar con partes relacionadas ascendió a MXN \$190,537 millones y MXN \$242,019 millones, respectivamente, integrada principalmente por FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. Esto al igual que en el 2022, corresponde a la compra de los derechos de cobro por USD \$8,096 y USD \$9,907 (saldo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2022 las cuentas por pagar de MXN \$24,244 millones que corresponden principalmente a las cuotas condominales.

Al 31 de diciembre de 2021 las cuentas por pagar de MXN \$274,678 que corresponden principalmente a una línea de crédito por un importe de MXN \$249,292, este crédito tiene como finalidad la financiación necesaria para llevar a cabo el proyecto de reforma y reposicionamiento del Hotel Rosewood Villa Magna.

Al 31 de diciembre de 2020 las cuentas por pagar de MXN \$139,949 que corresponden principalmente a una línea de crédito por un importe de MXN \$138,622, este crédito tiene como finalidad la financiación necesaria para llevar a cabo el proyecto de reforma y reposicionamiento del Hotel Villa Magna. Este contrato establece que, una vez finalizadas las disposiciones y a más tardar el 31 de enero de 2022, se deberá capitalizar el importe íntegro del crédito dispuesto en la subsidiaria antes mencionada.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 las operaciones celebradas con partes relacionadas por remuneraciones al personal clave por MXN \$12,639 millones en 2022, MXN \$12,109 millones en 2021 y MXN \$16,416 millones en 2020. Adicionalmente, durante el ejercicio que terminó al 31 de diciembre de 2022 se realizaron operaciones por MXN \$374,906 millones por concepto de plan de incentivos a largo plazo, asimismo, en el mismo periodo de 2021 y 2020 se tuvieron otras operaciones con partes relacionadas por el plan de compensación por MXN \$52,883 millones y MXN \$10,899 millones, respectivamente. Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica por MXN \$4,842 millones en 2022, MXN \$5,150 millones en 2021 y MXN \$18,496 millones en 2020, gastos por servicios administrativos en 2022 por MXN \$174,002 millones, en 2021 por MXN \$182,268 millones y MXN \$9,807 millones en 2020, por concepto de gastos de viaje por MXN \$1,266 millones en 2022, MXN \$664 millones en 2021 y MXN \$1,050 millones en 2020, otros egresos por MXN \$23,682 millones en 2022, MXN \$1,073 millones en 2021 y MXN \$205 millones en 2020. En los ejercicios que terminan al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se obtuvieron gastos por honorarios a personas físicas del comité por MXN \$17,037 millones y MXN \$2,007 millones, respectivamente, gastos por reembolso de gastos por MXN \$11,547 millones en 2021 y MXN \$1,045 millones en 2020. Adicionalmente, en el año 2020 se realizaron operaciones adicionales con partes relacionadas como ingresos por traspasos de activos fijos por MXN \$6,743 millones. Al 31 de diciembre de 2022 se celebró la venta del negocio de Nilaya Properties S. L. generando un ingreso por utilidad en venta de negocio por MXN \$305,824 Por concepto de ingresos por servicios administrativos por MXN \$7,205 millones en 2022, MXN \$8,954 millones en 2021 y MXN \$11,297 millones en 2020, ingresos por servicios de tecnología por MXN \$763 millones en 2021 y MXN \$1,238 millones en 2020.

La Emisora no ha realizado otras operaciones con empresas respecto de las cuales detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto o con accionistas que detenten el 10% o más de su capital social.

Desde el 31 de diciembre 2022 a la fecha de la presentación del informe de la Emisora no existen créditos u operaciones con partes relacionadas que sean relevantes.

Las operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Ingresos:		
Ingresos por servicios	\$ 32,690	\$ 36,781
Reembolso de gastos	41,235	20,064
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios	-	203,652
Intereses a favor	39,769	44,778
	<u>\$ 113,694</u>	<u>\$ 305,275</u>
Gastos:		
Costo del plan de incentivos	\$ 390,618	\$ 35,686
Servicios administrativos	111,995	113,757
Remuneraciones al personal	8,300	6,702
Reembolso de gastos	28,440	5,021
	<u>\$ 539,353</u>	<u>\$ 161,166</u>
Otras transacciones:		
Pérdida por venta de negocio	\$ 78,162	\$ -
Inversiones en inventarios inmobiliarios	-	195,345
Decreto de dividendos	203,200	-
	<u>\$ 203,200</u>	<u>\$ 195,345</u>

No tenemos conocimiento a la fecha de alguna transacción con personas relacionadas o conflictos de interés que revelar.

Información adicional administradores y accionistas:

Administradores y accionistas

Director General

Con fecha 10 de noviembre de 2016, el Consejo de Administración de RLH designó a Francisco Borja Escalada Jiménez como Director General de la Emisora. Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción de las facultades del Director General de la Emisora.

Administradores

Consejo de Administración

Nuestro Consejo de Administración es responsable de la administración de nuestro negocio, incluyendo la determinación de nuestras principales políticas. Los miembros del Consejo de Administración son electos, por nuestros accionistas en su asamblea general ordinaria anual y se integrará por un número mínimo de 5 consejeros y un número máximo de 21 consejeros, de los cuales cuando menos el 25% deberán ser independientes. Los consejeros serán elegidos por un período que concluirá cuando se reúna una nueva asamblea general ordinaria que acuerde sobre los nuevos nombramientos y que deberá celebrarse a más tardar el 30 de abril del año siguiente a su nombramiento. Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción detallada de la designación, facultades y características del Consejo de Administración de la Emisora.

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

Nombre	Cargo	Sexo	Fecha de Primera Designación	Tipo de Asamblea aprobó primera designación	Periodo 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	Por el término de un año

				de Accionistas	
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 Ordinaria de Accionistas	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.

Hasta donde es de nuestro conocimiento, no existen acuerdos de voto respecto al control, influencia significativa o poder de mando (según dichos conceptos se definen en la LMV) en RLH Properties. Asimismo, ninguno de nuestros consejeros y directivos es dueño directamente de más del 10% de las acciones representativas de nuestro capital social. De igual forma, salvo por Andrés Chico Hernández y Felipe Chico Hernández que son hermanos, no existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el 4° grado o civil de nuestros consejeros o directivos.

Salvo por lo dispuesto más adelante, no existen conflictos de interés potenciales importantes entre los deberes de los miembros de nuestro Consejo de Administración y sus intereses privados.

Facultades del Consejo de Administración

Nuestros estatutos establecen que las sesiones de nuestro consejo de administración serán válidamente convocadas y celebradas si la mayoría de los miembros se encuentran presentes. Los acuerdos adoptados en dichas sesiones serán válidos si se aprueban por una mayoría de los miembros del consejo de administración presentes en la sesión de que se trate, sin conflicto de intereses respecto de los asuntos que se traten. El presidente del Consejo de Administración tiene voto de calidad en caso de empate. La Emisora no cuenta con un código de conducta aplicable a su Consejo de Administración y principales funcionarios.

Para una descripción de las facultades del Consejo de Administración, ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios”.

Contraprestaciones

La compensación a nuestros Consejeros y miembros de los Comités se determina por los accionistas y fue mediante asamblea general anual ordinaria de accionistas de fecha 17 de marzo de 2021 que, se acordó que los miembros independientes del Consejo de Administración de la Emisora recibieran una contraprestación anual de USD \$20,000 (veinte mil dólares 00/100, Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos) o su equivalente en moneda nacional, libres de impuestos, considerando 5 sesiones al año y de USD \$2,000 (dos mil dólares 00/100, Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos) o su equivalente en moneda nacional, libres de impuestos, por cada sesión adicional a la que asistan, por el desempeño de sus labores como Consejeros Independientes. Asimismo, los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias recibirán una contraprestación anual de USD \$10,000.00 (diez mil dólares 00/100, Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos) o su equivalente en moneda nacional, libres de impuestos, considerando 5 sesiones al año y de USD \$1,500.00 (mil quinientos dólares 00/100, Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos) o su equivalente en moneda nacional, libres de impuestos, por cada sesión adicional a la que asistan. Por último, los miembros independientes que integren el Comité de Nominaciones y Compensaciones y demás Comités de la Sociedad y al Secretario recibirán la cantidad de USD \$2,000 (dos mil dólares 00/100, Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos) o su equivalente en moneda nacional, libres de impuestos, por cada sesión a la que asistan.

Durante 2022, 2021 y 2020, los consejeros recibieron una contraprestación que ascendió a MXN \$6.1 millones, MXN \$3.5 millones y MXN \$4.3 millones respectivamente. El comité ejecutivo recibió una contraprestación durante el 2022 y 2021 que ascendió a MXN \$12.4 millones, MXN \$12.5 millones respectivamente.

El monto total que representan en conjunto las prestaciones que percibieron de la emisora y subsidiarias los directivos relevantes durante el 2022, 2021 y 2020 fue de MXN \$64.7 millones, MXN \$41.7 millones y MXN \$76.4 millones respectivamente.

I. Composición por sexo de Funcionarios de la Emisora

Al 31 de diciembre del 2022, el total de funcionarios relevantes de la Emisora se compone de la siguiente manera:

	Principales funcionarios	Representación en %
Hombres	4	57.1 %
Mujeres	3	42.9%
Total	7	100%

II. Composición por sexo del Consejo de Administración

Al 31 de diciembre del 2022, el Consejo de la Emisora se compone de la siguiente manera.

	Consejeros (Propietarios y Suplentes)	Representación en %
Hombres	13	100%
Mujeres	0	0%
Total	13	100%

Políticas de Diversidad e Inclusión Laboral

Promovemos una cultura de diversidad e inclusión y contamos con diversos documentos que la soportan:

- I. Código de Conducta: nuestro código en el capítulo 12 Derechos Humanos establece nuestro compromiso con la diversidad en todos los ámbitos posibles entre nuestro equipo, esforzándonos por atraer, desarrollar y retener talento diverso y en garantizar un ambiente de trabajo inclusivo, sano y que se enriquezca con sus diferencias.
- II. Nuestra Política de Diversidad e Inclusión publicada en 2020 establece los lineamientos que promueven una cultura de respeto y fomento a la diversidad, igualdad laboral, no discriminación e inclusión laboral para garantizar la igualdad de oportunidades para todos los integrantes de la Empresa y candidatos a posiciones vacantes. Reconocemos que la diversidad y la inclusión son elementos clave para soportar nuestro crecimiento futuro y atraer y retener al talento.
- III. Nuestras políticas de Atracción de Talento, Oportunidades Internas y Administración Salarial y Bonos por Desempeño establecen apartados donde se manifiesta que bajo ningún tipo de circunstancia se aplicarán prácticas discriminatorias basadas en personalidad, estilo de vida, proceso de pensamiento, origen étnico, raza, color, religión, sexo, género, identidad de género, orientación sexual, embarazo y maternidad, estado civil, edad, nacionalidad, discapacidad, participación como miembros de organizaciones y asociaciones o por cualquier otro criterio previsto en las leyes donde opera.

Comités del Consejo de Administración

La Sociedad, con apego a lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y demás ordenamientos aplicables, cuenta con órganos intermedios de Administración, a los cuales se les denomina comités y que funcionarán invariablemente como órganos colegiados. Nuestro Consejo de Administración se auxilia por (i) el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, cuya designación de sus miembros compete al Consejo de Administración, (ii) el Comité Ejecutivo, formado por un mínimo de tres y un máximo de cuatro miembros que serán nombrados y removidos por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad; (iii) el Comité de Nominaciones y Compensaciones de la Sociedad, y; (iv) el Comité de Riesgos Estratégicos de la Sociedad, y; (v) el Comité de Planeación Financiera.

Es responsabilidad del Presidente de cada Comité que cuando un consejero sea designado por primera vez, reciba una adecuada inducción a las funciones del Comité y el reglamento. El Presidente del Comité deberá proveer información respecto a la Empresa y a su entorno, así como las obligaciones, responsabilidades y facultades que implica ser miembro del Comité.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

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.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias puede reunirse en cualquier momento. A fin de que las sesiones de este comité se celebren válidamente, se requerirá de la asistencia de por lo menos la mayoría de sus miembros, y sus decisiones serán válidas cuando sean adoptadas por al menos la mayoría de sus miembros.

Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción de las facultades del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

Comité Ejecutivo

El Comité Ejecutivo de la Sociedad se incorporó a la estructura organizacional de RLH mediante asamblea de accionistas de fecha 11 de diciembre de 2019.

Del mismo modo, el Comité Ejecutivo estará formado por un mínimo de tres y un máximo de cuatro miembros que serán nombrados y removidos por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad. El presidente del Comité Ejecutivo no contará con voto de calidad y las decisiones del mismo se tomarán por unanimidad en caso de estar formado por tres miembros y por un mínimo de tres votos a favor, en caso de estar formado por cuatro miembros.

En virtud de lo anterior, a partir del 11 de diciembre de 2019, el Comité Ejecutivo se encuentra conformado de la siguiente manera:

MIEMBROS	CARGO
Borja Escalada Jiménez	Presidente
Andrés Chico Hernández	Miembro
Felipe Chico Hernández	Miembro

La Sociedad cuenta con un Comité Ejecutivo. Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción de las facultades del Comité Ejecutivo.

Comité de Nominaciones y Compensaciones

El Comité de Nominaciones y Compensaciones de la Sociedad se incorporó a la estructura organizacional de RLH mediante asamblea de accionistas de fecha 11 de diciembre de 2019.

Se integrará por un número impar de miembros, que no podrá ser menor de 3 (tres). La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones deberán ser independientes y podrán o no ser miembros del Consejo de Administración. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en su cargo un año y continuarán en sus funciones, aun cuando hubiere concluido el plazo anterior o por renuncia al cargo, a falta de ratificación de su designación, hasta que el sustituto sea designado y tome posesión de su cargo. El Presidente y el Secretario de este Comité serán designados por mayoría de votos de sus miembros y el Presidente no tendrá voto de calidad en caso de empate. El Secretario de dicho Comité podrá no ser miembro del mismo.

En virtud de lo anterior, a partir del 11 de diciembre de 2019, el Comité de Nominaciones y Compensaciones se encuentra conformado de la siguiente manera:

MIEMBROS	CARGO
Andrés Chico Hernández	Presidente
Gordon Frederick Viberg Macewan	Miembro
Eduardo Cepeda	Miembro

La Sociedad cuenta con un Comité de Nominaciones y Compensaciones. Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción de las facultades del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Comité de Riesgos Estratégicos

El Comité de Riesgos Estratégicos se incorporó a la estructura organizacional de RLH el 23 de junio de 2020, mediante sesión del Consejo de Administración, y del mismo modo, el pasado 13 de septiembre de 2022 se resolvió su eliminación.

Comité de Planeación Financiera

El Comité de Planeación Financiera se incorporó a la estructura organizacional de RLH el 01 de octubre de 2020, mediante sesión del Consejo de Administración, y del mismo modo, el pasado 13 de septiembre de 2022 se resolvió su eliminación.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Viberg Macewan Gordon Frederick			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2016-06-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	consejero independiente	NA	0%
Información adicional			

Canal Hernando José Manuel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			

Fecha de designación			
2020-04-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	consejero independiente	NA	0%
Información adicional			

Cepeda Eduardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-09-02			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	consejero independiente	NA	0%
Información adicional			

Garza Zambrano Francisco			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-09-02			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	consejero independiente	NA	0%

Información adicional

Patrimoniales [Miembro]

Chico Hernández Andrés

Sexo

Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Hombre

Propietario

Participa en comités [Sinopsis]

Auditoría

Prácticas Societarias

Evaluación y Compensación

NO

NO

NO

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2019-12-11

Periodo por el cual fueron electos

Cargo

Tiempo laborando en la Emisora (años)

Participación accionaria (en %)

1 año

co presidente

NA

0%

Información adicional

Chico Hernández Felipe

Sexo

Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Hombre

Propietario

Participa en comités [Sinopsis]

Auditoría

Prácticas Societarias

Evaluación y Compensación

NO

NO

NO

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2019-12-11

Periodo por el cual fueron electos

Cargo

Tiempo laborando en la Emisora (años)

Participación accionaria (en %)

1 año

co presidente

NA

0%

Información adicional

Trejo Rivera Rafael			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-12-11			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	consejero	NA	0%
Información adicional			

Villa Reynolds Leonardo Franco			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-03-17			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	consejero	NA	0%
Información adicional			

Directivos relevantes [Miembro]

Escalada Jiménez Francisco Borja	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2016-11-15		Ordinaria Accionistas	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	consejero	NA	0%
Información adicional			

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 57.14

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 42.86

Porcentaje total de hombres como consejeros: 100

Porcentaje total de mujeres como consejeros: 0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: Si

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Promovemos una cultura de diversidad e inclusión y contamos con diversos documentos que la soportan:

- I. Código de Conducta: nuestro código en el capítulo 12 Derechos Humanos establece nuestro compromiso con la diversidad en todos los ámbitos posibles entre nuestro equipo, esforzándonos por atraer, desarrollar y retener talento diverso y en garantizar un ambiente de trabajo inclusivo, sano y que se enriquezca con sus diferencias.
- II. Nuestra Política de Diversidad e Inclusión publicada en 2020 establece los lineamientos que promueven una cultura de respeto y fomento a la diversidad, igualdad laboral, no discriminación e inclusión laboral para garantizar la igualdad de oportunidades para todos los integrantes de la Empresa y candidatos a posiciones vacantes. Reconocemos que la diversidad y la inclusión son elementos clave para soportar nuestro crecimiento futuro y atraer y retener al talento.

Nuestras políticas de Atracción de Talento, Oportunidades Internas y Administración Salarial y Bonos por Desempeño establecen apartados donde se manifiesta que bajo ningún tipo de circunstancia se aplicarán prácticas discriminatorias basadas en personalidad, estilo de vida, proceso de pensamiento, origen étnico, raza, color, religión, sexo, género, identidad de género, orientación sexual, embarazo y maternidad, estado civil, edad, nacionalidad, discapacidad, participación como miembros de organizaciones y asociaciones o por cualquier otro criterio previsto en las leyes donde opera.

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

CHPAF Holding, S.A.P.I. de C.V.	
Participación accionaria (en %)	47.52%
Información adicional	

Público Inversionista	
Participación accionaria (en %)	52.48%
Información adicional	

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

NA	
Participación accionaria (en %)	NA
Información adicional	

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

NA	
Participación accionaria (en %)	NA
Información adicional	

Estatutos sociales y otros convenios:

Estatutos sociales y otros convenios

A continuación, se presenta una descripción de nuestro capital social y un resumen de algunas de las disposiciones fundamentales de nuestros estatutos sociales, de conformidad con la compulsión de estatutos realizada el pasado 24 de junio de 2022 y que consta en Escritura Pública número 129,303 otorgada ante la fe del Licenciado Francisco José Visoso del Valle, titular de la Notaría Pública número 145 de la Ciudad de México. Esta descripción no pretende ser completa y está calificada en su integridad por referencia a nuestros estatutos sociales y a la legislación mexicana.

Descripción general

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida conforme a las leyes de México. Somos una controladora de acciones. Una copia de nuestros estatutos sociales ha sido presentada ante la CNBV y ante la BMV y dicha copia se encuentra disponible para consulta en las siguientes páginas de Internet: www.gob.mx/cnbv, www.bmv.com.mx, y www.rlhproperties.com. Nuestra dirección es la siguiente: Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México.

Capital Social

En virtud de que somos una sociedad anónima bursátil de capital variable, nuestro capital social debe estar integrado por una parte fija y puede integrarse por una parte variable. Al 31 de diciembre de 2022, la Emisora tiene en circulación 1,115'918,526 acciones Serie "A", ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija de nuestro capital social, suscritas y pagadas y no hay acciones emitidas de otras series.

Nuestras acciones pueden emitirse a favor de, pagarse por y ser propiedad de inversionistas mexicanos o extranjeros, sujeto a restricciones de ley. Nuestros estatutos sociales nos permiten emitir series adicionales de acciones de nuestro capital social con derechos de voto limitado, restringido o sin derecho de voto.

Derechos de Voto y Asambleas de Accionistas

Conforme al Artículo 54 de la LMV, previa autorización de la CNBV, la Emisora podrá emitir acciones sin derecho a voto, al igual que con la limitante de otros derechos corporativos, así como acciones de voto restringido distintas o conforme a lo que prevén los Artículos 112 y 113 de la LGSM. Al momento de emisión de acciones sin derecho de voto o de voto limitado o restringido, la asamblea general de accionistas que acuerde su emisión determinará los derechos que les correspondan. En su caso, las acciones que se emitan al amparo de este párrafo serán de una serie distinta a las demás acciones que representen el capital de la Sociedad.

De conformidad con nuestros estatutos vigentes, podemos celebrar dos tipos de Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias. Las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas son aquellas convocadas para discutir cualquier asunto que no esté reservado a las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas. Las Asambleas Generales Ordinarias, que deberán reunirse por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la terminación de cada ejercicio social y serán aquéllas que tengan por objeto (i) aprobar los estados financieros del ejercicio anterior; (ii) discutir y aprobar los informes anuales del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como determinar la forma en que se aplicarán las utilidades del ejercicio (incluyendo, en su caso, el pago de dividendos); (iii) elegir a los miembros del Consejo de Administración; (iv) designar al presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias; (v) aprobar cualquier aumento o reducción del capital variable y la emisión de las acciones correspondientes; (vi) aprobar el reporte anual del Director General junto con el reporte del Consejo de Administración y la opinión del Consejo de Administración; (vii) determinar el importe máximo que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias; y (viii) aprobar cualquier transacción que represente el 20% o más de nuestros activos consolidados durante un ejercicio social.

Las Asambleas Extraordinarias, mismas que podrán reunirse en cualquier momento, serán aquéllas que tengan por objeto (i) la prórroga de la duración de la Compañía, o su disolución; (ii) el aumento o la disminución de la parte fija de nuestro capital social y la emisión de las acciones correspondientes; (iii) la emisión de acciones para llevar a cabo una oferta pública; (iv) cualquier modificación en nuestro objeto social o nacionalidad; (v) la fusión o transformación en cualquier otro tipo de sociedad; (vi) la emisión de acciones preferentes; (vii) la amortización de acciones con utilidades retenidas; (viii) la reforma de nuestros estatutos sociales incluyendo modificaciones a las cláusulas de cambio de control; (ix) cualquier otro asunto descrito en la legislación aplicable o en nuestros estatutos sociales; (x) la cancelación de la inscripción de acciones en el Registro Nacional de Valores; y (xi) las convocadas para los demás asuntos para los que la legislación aplicable y/o los estatutos sociales de la Emisora requieran un quórum especial.

Las Asambleas de Accionistas serán convocadas en cualquier momento por nuestro Consejo de Administración, por el presidente de nuestro Consejo de Administración o por nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como por el 25% de nuestros Consejeros, por el Secretario de nuestro Consejo de Administración o por la autoridad judicial, en su caso. Nuestros accionistas propietarios de acciones con derecho a voto, por cada 10% del capital social, incluso en forma limitada o restringida, podrán solicitar al presidente del Consejo de Administración o del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en cualquier momento, que se convoque a una Asamblea General de Accionistas. Cualquier accionista tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el Artículo 185 de la LGSM. Si no se hiciere la convocatoria dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la solicitud, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Emisora, lo hará a petición de cualquiera de los interesados en términos de la legislación aplicable.

La convocatoria para las Asambleas se hará por medio de la publicación de un aviso en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, siempre con una anticipación de al menos 15 (quince) días naturales a la fecha señalada para la Asamblea. La convocatoria correspondiente deberá (i) contener la Orden del Día, (ii) contener la fecha, lugar y hora, en que deba celebrarse, y (iii) estar suscrita por la persona o personas que la hagan en el concepto de que, si las hiciere el Consejo de Administración, bastará con el nombre del Secretario de dicho órgano o del delegado que a tal efecto hubiere designado el Consejo de Administración para tal propósito. La información y los documentos relacionados con cada

uno de los puntos establecidos en la Orden del Día estarán disponibles para los accionistas (en las oficinas de la Emisora), desde el momento en que se publique la convocatoria correspondiente en las oficinas de la Emisora, de forma inmediata y gratuita, la información y los documentos disponibles relacionados con cada uno de los puntos establecidos en la orden del día.

Quórum y Votaciones

Para que una Asamblea General Ordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, al menos, el 50% de nuestro capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, la Asamblea General Ordinaria se considerará legalmente instalada cualquiera que sea el número de acciones representadas de nuestro capital social.

Para que las resoluciones de la Asamblea General Ordinaria sean válidas, deberán tomarse siempre, por lo menos, por la mayoría de los votos presentes.

Para que una Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, por lo menos, el 75% de nuestro capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, para que la Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada, deberá estar representado, por lo menos, el 50% de nuestro capital social.

Para que las resoluciones de la Asamblea General Extraordinaria sean válidas, deberán tomarse siempre por el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, el 50% de nuestro capital social.

Los accionistas propietarios de acciones con derecho a voto (incluso limitado o restringido), que representen en lo individual o en conjunto cuando menos cada 10% del capital social (de manera individual o conjunta), podrán solicitar que se aplase la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

Los titulares en lo individual o en conjunto de cuando menos el 20% del capital social con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas generales, respecto de las cuales tengan derecho de voto, siempre que se satisfagan los requisitos del Artículo 201 de la LGSM, en términos del Artículo 51 de la LMV.

Los titulares de acciones que representen en lo individual o en conjunto el 5% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que se causen, en términos del Artículo 38 fracción II de la LMV, siempre que se satisfagan los requisitos establecidos en el Artículo 163 de la LGSM. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en cinco años.

Será materia de aprobación en asamblea general extraordinaria de accionistas los siguientes temas, requiriendo en todo momento el voto favorable del 75% o más de las acciones representativas del capital social de la Emisora:

la venta de (i) cualquier activo hotelero del que se propietario la Sociedad (directa o indirectamente a través de sus subsidiarias o afiliadas), o (ii) las acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o similares respecto de las subsidiarias, afiliadas y/o vehículos a través de los cuales la Sociedad sea propietaria de activos hoteleros, cuando dichas ventas se realicen por debajo del monto del avalúo (a) realizado para llevar a cabo la oferta pública inicial de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, o (b) al cual fueron adquiridos originalmente el o los activos de que se trate.

Realizar ofertas públicas subsecuentes de acciones representativas del capital social de la Sociedad a un precio de colocación menor al de la oferta pública inicial de acciones representativas del capital social de la Sociedad.

Dividendos y distribuciones

No se podrán decretar distribuciones de utilidades sin que previamente la Asamblea General de Accionistas apruebe los estados financieros que las arrojen y después de deducidas las cantidades que corresponden a (i) el impuesto sobre la renta, (ii) la participación de los trabajadores en las utilidades, (iii) la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores y (iv) un 5% para formar la reserva legal hasta que ésta ascienda al 20% de nuestro capital social.

Asimismo, respecto de las utilidades decretadas:

- I. Se separará la cantidad que acuerde la Asamblea General de Accionistas para la formación de uno o varios fondos de previsión, reinversión, amortización o de reservas, incluyendo las cantidades que sean aplicadas a la creación o incremento del monto para adquisición de acciones propias a que se refiere el Artículo 56 de la LMV.
- II. El resto se aplicará en la forma que resuelva la Asamblea Ordinaria de Accionistas, con base en la recomendación del Consejo de Administración. En todo caso, en la sesión que celebre el Consejo de Administración al respecto, decretará y pagará dividendos derivados de la mayor parte de las utilidades consolidadas de la Sociedad y subsidiarias, así como distribuirá la mayor parte del flujo de caja libre consolidado generado por la Sociedad y sus subsidiarias a través de cualquier mecanismo posible conforme a la legislación aplicable, tales como distribución de reservas, en su caso, y recompra de acciones.

Los pagos de dividendos serán llevados a cabo en los días hábiles y lugares que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas o bien el Consejo de Administración si dicho órgano fue facultado para ello por la Asamblea de Accionistas. El pago de dividendos será notificado mediante avisos publicados en un diario de amplia circulación en nuestro domicilio social.

Todos aquellos dividendos que no sean cobrados dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos en favor de nosotros.

Consejo de Administración

La administración de la Sociedad está encomendada a un Consejo de Administración, a un Comité Ejecutivo y a un Director General, quienes desempeñarán sus funciones conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores. *Nombramiento de consejeros*

La designación o elección de los miembros del Consejo de Administración será hecha por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas por mayoría simple de votos. El Consejo de Administración se integrará por un número mínimo de 5 consejeros y un número máximo de 21 consejeros, de los cuales cuando menos el 25% deberán ser independientes, según lo califique la propia Asamblea que los designe o ratifique, en términos de la LMV.

La Asamblea podrá designar por cada consejero propietario, a su respectivo suplente. Lo anterior, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener ese mismo carácter.

Los titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que en lo individual o en conjunto representen cuando menos cada 10% del capital social de la Emisora, tendrán derecho a designar en Asamblea General de Accionistas a un miembro Propietario del Consejo de Administración y, en su caso, a su respectivo Suplente, así como de revocar el nombramiento del Propietario o Suplente que previamente haya efectuado. Dichos Consejeros sólo podrán ser revocados por los demás accionistas, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás Consejeros. Asimismo, lo anterior será válido a menos que la remoción obedezca a una causa justificada de acuerdo con lo establecido en la LMV.

Los Consejeros serán elegidos por un período que concluirá cuando se reúna una nueva asamblea general ordinaria que acuerde sobre los nuevos nombramientos y que deberá celebrarse a más tardar el 30 de abril del año siguiente a su nombramiento y continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de 30 días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando este no tome posesión de su cargo.

El Consejo de Administración podrá designar consejeros provisionales, sin intervención de la asamblea de accionistas, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior o en el último párrafo del Artículo 155 (ciento cincuenta y cinco) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La asamblea de accionistas de la Sociedad ratificará dichos nombramientos o designará a los consejeros sustitutos en la asamblea siguiente a que ocurra tal evento.

Los consejeros de la Sociedad podrán ser reelectos y percibirán la remuneración que determine la asamblea general de accionistas. Los consejeros suplentes designados sustituirán a sus respectivos consejeros propietarios que estuvieren ausentes.

Facultades del Consejo de Administración

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, el Consejo de Administración tendrá las siguientes facultades:

- I. Establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la Emisora y personas morales que ésta controle.
- II. Vigilar la gestión y conducción de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Emisora, así como el desempeño de los directivos relevantes.
- III. Aprobar, con la previa opinión del comité que sea competente:
 - a. Las políticas y lineamientos para el uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, por parte de personas relacionadas.
 - b. Las operaciones, cada una en lo individual, con personas relacionadas, que pretenda celebrar la Emisora o las personas morales que ésta controle.
 - c. Las operaciones que se ejecuten, ya sea simultánea o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan llevarse a cabo por la Emisora o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior en cualquiera de los supuestos siguientes: (i) la adquisición o enajenación de bienes con valor igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Emisora; (ii) el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Emisora. Quedan exceptuadas las inversiones en valores de deuda o en instrumentos bancarios, siempre que se realicen conforme a las políticas que al efecto apruebe el propio Consejo.
 - d. El nombramiento, elección y, en su caso, destitución del Director General de la Emisora y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes.
 - e. Las políticas para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías a personas relacionadas.
 - f. Las dispensas para que un Consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Emisora o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa. Las dispensas por transacciones cuyo importe sea menor al mencionado en el inciso c) anterior, podrán delegarse en alguno de los comités de la Emisora encargado de las funciones en materia de Auditoría o Prácticas Societarias.
 - g. Los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de la Emisora y de las personas morales que ésta controle.
 - h. Las políticas contables de la Emisora, ajustándose a los lineamientos que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera.
 - i. Los estados financieros de la Emisora.

- j. La contratación de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa. Cuando las determinaciones del Consejo de Administración no sean acordes con las opiniones que le proporcione el Comité correspondiente, el citado Comité deberá instruir al Director General revelar tal circunstancia al público inversionista, a través de la bolsa de valores en que coticen las acciones de la Emisora o los títulos de crédito que las representen, ajustándose a los términos y condiciones que dicha bolsa establezca en su reglamento interior.
- IV. Presentar a la Asamblea General de Accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social:
- Los informes a que se refiere el artículo 43 (cuarenta y tres) de la LMV.
 - El informe que el Director General elabore conforme a lo señalado en el artículo 44 (cuarenta y cuatro), fracción XI de la LMV, acompañado del dictamen del auditor externo.
 - La opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del informe del Director General a que se refiere el inciso anterior.
 - El informe a que se refiere el artículo 172 (ciento setenta y dos), inciso b) de la LGSM en el que se contengan las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera.
 - El informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido.
- V. Dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Emisora y personas morales que ésta controle, identificados con base en la información presentada por los Comités, el Director General y la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como a los sistemas de contabilidad, control interno y auditoría interna, registro, archivo o información, de éstas y aquélla, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité que ejerza las funciones en materia de Auditoría.
- VI. Aprobar las políticas de información y comunicación con los Accionistas y el mercado, así como con los consejeros y directivos relevantes, para dar cumplimiento a lo previsto en la LMV.
- VII. Determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas correspondientes.
- VIII. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Director General en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio.
- IX. Ordenar al Director General la revelación al público de los eventos relevantes de que tenga conocimiento. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación del Director General a que hace referencia el artículo 44 (cuarenta y cuatro), fracción V de la LMV.
- X. Autorizar cualquiera de las siguientes operaciones:

Financiamientos cuyo monto y/o el valor de las garantías sea superior al equivalente en pesos de USD \$5'000,000.00 millones (cinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos), sea que dichos financiamiento se otorguen u obtengan en una o más operaciones, de manera simultánea o sucesiva y que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan otorgarse u obtenerse por la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social.

Sujeto a las disposiciones y requerimientos establecidos en la Ley del mercado de Valores y de estos estatutos, la facultad para determinar llevar a cabo inversiones y/o adquisiciones de acciones, participaciones sociales, derechos (incluyendo de fideicomitente y/o fideicomisario) o directamente en activos distintos a participaciones en el capital o sociales y valores emitidos por sociedades y/o vehículos en los que invierta, haya invertido o pretenda invertir la Sociedad.

Operaciones individuales con apalancamientos por arriba de 65% (sesenta y cinco por ciento) de los activos consolidados e individuales de la Sociedad. Respecto del apalancamiento de proyectos en desarrollo, cualquier apalancamiento mayor al 40% (cuarenta por ciento).

Operaciones financieras derivadas (incluyendo coberturas de tipo de cambio y tasas de interés) que no sean estrictamente de cobertura en términos de o en relación con financiamientos contratados por la Sociedad o sus subsidiarias si el monto de dicha operación derivada o cobertura excede de USD \$5'000,000.00 millones (cinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos).

Operaciones que se consideren inusuales, no recurrentes o que sean consideradas fuera del curso ordinario de la Sociedad.

- El Consejo será responsable de vigilar el cumplimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas, lo cual podrá llevar a cabo a través del comité que ejerza las funciones de auditoría.
- Las demás que la Ley establezca o se prevean en los estatutos sociales de la Emisora.

No requerirán aprobación del Consejo de Administración, las operaciones que a continuación se señalan, siempre que se apeguen a las políticas y lineamientos que al efecto apruebe el Consejo:

- Las operaciones que en razón de su cuantía carezcan de relevancia para la Emisora o personas morales que ésta controle.
- Las operaciones que se realicen entre la Emisora y las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa o entre cualquiera de éstas, siempre que: (i) sean del giro ordinario o habitual del negocio, o (ii) se consideren hechas a precios de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por agentes externos especialistas.

3. Las operaciones que se realicen con Consejeros, miembros de comités, funcionarios y/o empleados, siempre que se lleven a cabo en las mismas condiciones que con cualquier cliente o como resultado de prestaciones laborales de carácter general.

Resoluciones del Consejo de Administración

En las Sesiones del Consejo de Administración cada Consejero Propietario tendrá derecho a un voto. Los Consejeros Suplentes, únicamente tendrán derecho a votar cuando asistan y actúen en ausencia de los Consejeros Propietarios que sustituyan respectivamente. Se requerirá la asistencia de una mayoría de Consejeros con derecho a voto para que una Sesión del Consejo de Administración quede legalmente instalada. Las decisiones del Consejo de Administración serán válidas cuando se tomen, por lo menos, por la mayoría de los Consejeros con derecho a voto que estén presentes en la Sesión legalmente instalada de que se trate. En caso de empate, el Presidente decidirá con voto de calidad.

Los consejeros estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de interés y deberán informar de ello al Presidente y Secretario del Consejo de Administración. Asimismo, deberán mantener absoluta confidencialidad respecto de todos aquellos actos, hechos o acontecimientos que no se hayan hecho del conocimiento público, así como de toda deliberación que se lleve a cabo en sesión del Consejo.

Las actas correspondientes a las Sesiones del Consejo de Administración deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de que se trate, y por el o los miembros de los Comités que hubieran concurrido.

Las sesiones del Consejo de Administración se llevarán a cabo en la Ciudad de México o a través de cualquier otro medio (incluso electrónico o por videoconferencia) que para tal efecto establezca el propio Consejo.

Comités del Consejo de Administración

El Consejo de Administración, con apego a lo dispuesto en la LMV y demás ordenamientos aplicables, cuenta con órganos intermedios de Administración, a los cuales se les denomina comités y que funcionarán invariablemente como órganos colegiados. Nuestro Consejo de Administración se auxilia por (i) el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, estará integrado por consejeros independientes y por un mínimo de 3 miembros designados por el propio Consejo de Administración, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 25 de la LMV y cuya designación de sus miembros compete al Consejo de Administración, (ii) el Comité Ejecutivo, formado por un mínimo de tres y un máximo de cuatro miembros que serán nombrados y removidos por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad; (iii) el Comité de Nominaciones y Compensaciones de la Sociedad; (iv) el Comité de Riesgos Estratégicos de la Sociedad; y, (v) el Comité de Planeación Financiera.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Las principales funciones del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son:

- I. En materia de prácticas societarias:
 - a. Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la LMV.
 - b. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la LMV o disposiciones de carácter general se requiera.
 - c. Convocar a asambleas de accionistas y hacer que se inserten en la orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes sin que puedan incluirse asuntos bajo el rubro de generales o equivalentes.
 - d. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, incisos d) y e) de la LMV respecto de las principales políticas y criterios contables y de información, así como el informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiera intervenido en ejercicio de sus facultades conforme a estos estatutos sociales y a la LMV.
 - e. Las demás establecidas por la LMV o que estén previstas por estos estatutos sociales.

Asimismo, en el informe anual a que se refiere el Artículo 43 de la LMV, se deberá incluir por el presidente del comité en el mismo, en materia de prácticas societarias, lo siguiente:

- a. Realizar las observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes;
- b. Revisar las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas;
- c. Proponer los paquetes de emolumentos, compensaciones o remuneraciones integrales del Director General y demás directivos relevantes de la Emisora, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 28, fracción III, inciso d) de la LMV;
- d. Analizar y opinar sobre las dispensas a otorgarse por el Consejo de Administración para que un Consejero, directivo relevante o persona con poder de mando en términos de la LMV, aproveche oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros, en términos de lo establecido en el Artículo 28, fracción III, inciso f) de la LMV.

II. En materia de auditoría:

- a. Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la LMV.
- b. Evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo. Para tal efecto, el comité podrá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.
- c. Discutir los estados financieros de la Emisora con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Consejo de Administración su aprobación.
- d. Informar al Consejo de Administración la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Emisora o de las personas morales que ésta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
- e. Elaborar la opinión a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, inciso c) de la LMV respecto del contenido del informe presentado por el Director General y someterla a consideración del Consejo de Administración para su posterior presentación a la asamblea de accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo. Dicha opinión deberá señalar, por lo menos:
 - i. Si las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Emisora son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma.
 - ii. Si dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General.
 - iii. Si como consecuencia de los numerales (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Emisora.
- f. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, incisos d) y e) de la LMV.
- g. Vigilar que las operaciones a que hacen referencia los Artículos 28, fracción III y 47 de la citada Ley, se lleven a cabo ajustándose a lo previsto en dichos preceptos, así como a las políticas derivadas de los mismos.
- h. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando así lo requieran las disposiciones de carácter general emitidas para el efecto.
- i. Requerir a los directivos relevantes y demás empleados de la Emisora o de las personas morales que ésta controle, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- j. Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle, para lo cual deberá realizar un análisis de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
- k. Recibir observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
 - Solicitar reuniones periódicas con los directivos relevantes, así como la entrega de cualquier tipo de información relacionada con el control interno y auditoría interna de la Emisora o personas morales que ésta controle.
- m. Informar al Consejo de Administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.
 - Convocar a asambleas de accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.
- o Vigilar que el Director General de cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración de la Emisora, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.

- p. Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.
- q. Las demás que establezcan estos estatutos sociales y la LMV.

Asimismo, en el informe anual a que se refiere el Artículo 43 de la LMV, se deberá incluir por el presidente del comité en el mismo, en materia de auditoría, lo siguiente:

- I. El estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Emisora y personas morales que ésta controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe;
- II. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle;
- III. La evaluación del desempeño de la persona moral que otorgue los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta y su estatus de independiente;
- IV. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes;
- V. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros de la Emisora y de las personas morales que ésta controle;
- VI. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo respectivo que cubra el informe anual;
- VII. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración, y
- VIII. El seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración.

Comité de Nominaciones y Compensaciones

El Comité de Nominaciones y Compensaciones se integrará mayoritariamente por consejeros independientes y por un mínimo de tres miembros. Siempre estará integrado por un número no de consejeros. Los integrantes de este Comité serán designados anualmente por el Consejo de Administración de la Empresa, en el entendido de que su Presidente será nombrado por mayoría de votos de los miembros del Comité. El Presidente del Comité no podrá presidir el Consejo de Administración, así mismo el Presidente del Consejo no podrá presidir el Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Facultades del Comité de Nominaciones y Compensaciones

El Comité de Nominaciones y Compensaciones tendrá las facultades y atribuciones que le asigne el Consejo de Administración, las cuales podrán comprender:

- I. Presentar a la consideración del Consejo de Administración los nombres de los individuos que, a su juicio y previa entrevista que el Comité les haga, deban ocupar los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias;
- II. Sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 43, fracción I, inciso (c) de la Ley del Mercado de Valores, proponer a la asamblea de accionistas o al Consejo de Administración, según sea el caso, las remuneraciones que corresponderán tanto a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y sus subsidiarias, del Comité Ejecutivo, así como a los funcionarios que ocupen los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias.
- III. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración de la asamblea de accionistas de la Sociedad, la remoción de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad;

- IV. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración del Consejo de Administración de la Sociedad, la remoción de los miembros del Comité Ejecutivo y del Director General de la Sociedad y sus subsidiarias;
- V. Realizar consultas que, en su caso, deban hacerse a terceros expertos en las líneas de negocios de la Sociedad, a fin de adoptar cualesquier decisiones que sean requeridas;
- VI. Presentar al Consejo de Administración de manera periódica un reporte respecto de sus actividades, cuando el Consejo lo solicite o cuando, a su juicio, ameriten hacerse del conocimiento del Consejo;
- VII. Presentar al Consejo de Administración cualesquiera planes de compensación a largo plazo a implementar por la Sociedad con sus empleados o los de sus subsidiarias; y
- VIII. Presentar a la consideración de Consejo de Administración el establecimiento de fideicomisos con el fin de establecer fondos de pensiones, jubilaciones o primas de antigüedad del personal de la Sociedad, de opciones de compra de acciones para empleados, así como cualquier otro fondo con fines semejantes a los anteriores.

Deber de Diligencia y Deber de Lealtad

La LMV impone los deberes de diligencia y de lealtad a los consejeros.

El deber de diligencia generalmente requiere que los consejeros obtengan suficiente información y estén debidamente preparados para actuar en nuestro beneficio. El deber de diligencia se da por cumplido, principalmente, (i) cuando un consejero solicita y obtiene de nuestra parte toda la información necesaria para tomar una decisión, (ii) obteniendo información de terceros; (iii) requiriendo la presencia de, y la información de, nuestros funcionarios en tanto sean necesario para tomar decisiones, y (iv) asistiendo a las sesiones del consejo y revelando la información relevante en su poder. La omisión de actuar en cumplimiento del deber de diligencia por parte de un consejero provoca que el consejero sea responsable de manera solidaria, junto con otros consejeros responsables, por daños y perjuicios que nos causen o a nuestras subsidiarias. Una indemnización por demandas relacionadas con el incumplimiento al deber de diligencia de los consejeros ha sido incorporada en nuestros estatutos sociales. Además, contamos con un seguro de protección a los consejeros en caso de incumplimientos de su deber de diligencia.

El deber de lealtad consiste, principalmente, en la obligación de mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las responsabilidades del consejero, de abstenerse de discutir o votar en asuntos donde el consejero tenga un conflicto de interés y abstenerse de tomar ventaja de oportunidades corporativas resultantes de sus acciones como consejero. Adicionalmente, el deber de lealtad se incumple si un accionista o grupo de accionistas se ve favorecido deliberadamente.

El deber de lealtad también se incumple si el consejero usa activos de la sociedad o aprueba el uso de activos de la sociedad en contravención con nuestras políticas, revela información falsa o engañosa, ordena, o hace que no se registre cualquier transacción en nuestros últimos registros, que pudiera afectar nuestros estados financieros, o evita que información relevante no sea revelada o sea modificada.

La violación al deber de lealtad sujeta a dicho consejero a responsabilidad de manera solidaria junto con todos los consejeros que lo incumplan, por los daños y perjuicios que nos causen y a las personas bajo nuestro control. La responsabilidad también podrá surgir si resultan daños y perjuicios de los beneficios obtenidos por los consejeros o terceros, como resultado de las actividades realizadas por dichos consejeros.

Las demandas por el incumplimiento al deber de diligencia o al deber de lealtad, sólo pueden ser interpuestas en beneficio de la Emisora, y no en beneficio del demandante, y sólo podrán ser interpuestas por nosotros, por los accionistas o por los grupos de accionistas que representen por lo menos el 5% de las Acciones en circulación.

A manera de exclusión de responsabilidad para los consejeros, la LMV señala que la responsabilidad antes descrita no podrá ser exigible si el consejero actuó de buena fe y si (i) cumplió con las leyes y estatutos sociales, (ii) la decisión fue tomada con base en la información proporcionada por los funcionarios, auditores externos o expertos externos, cuya capacidad y credibilidad no son objeto de duda razonable, y (iii) el consejero seleccionó la alternativa más adecuada de buena fe y cualquier efecto negativo de dicha decisión no era razonablemente previsible, con base en la información disponible. Las cortes mexicanas no han interpretado dichas disposiciones, y, por lo tanto, la aplicabilidad y ejecución de esta excepción permanece incierta.

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, el Director General y nuestros directivos principales deben actuar en nuestro beneficio y no en el beneficio de cualquier accionista o grupo de accionistas. Además, nuestros directivos deben presentar nuestras principales estrategias de negocios y las de las sociedades bajo nuestro control al Consejo de Administración para su aprobación, proponer a nuestro Consejo de Administración nuestro presupuesto anual, presentar propuestas para el control interno al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, preparar todo la información relevante relacionada a nuestras actividades y a las actividades realizadas por las sociedades bajo nuestro control, revelar información relevante al público y mantener sistemas de contabilidad y registro, así como mecanismos de control interno adecuados, preparar y presentar al consejo los estados financieros anuales e implementar los mecanismos de control internos.

Reglas básicas de operación de la "Copresidencia" del Consejo de Administración

(1) cada Co-Presidente, en carácter de miembro propietario del Consejo, gozaría de un solo voto, (2) el voto de calidad, en su caso, sería ejercido únicamente por uno de los Co-Presidentes, (3) el voto de calidad, en su caso, únicamente podría ser ejercido por el Co-Presidente que presida la sesión del Consejo, (4) la sesión del Consejo será presidida por el Co-Presidente que se encuentre presente, (5) en caso de estar presentes ambos Co-Presidentes en una sesión del Consejo, la presidencia será asumida de manera rotativa por periodos anuales por solamente uno de los Co-Presidentes como sigue: (a) el Sr. Andrés Chico Hernández será quien presida las sesiones en aquellos años que sean pares, y (b) el Sr. Felipe Chico Hernández será quien presida las sesiones en aquellos años que sean impares, (6) si ninguno de los Co-Presidentes se encuentra presente en una sesión del Consejo de Administración, asumirá la presidencia el miembro del Consejo que designe la mayoría de los miembros presentes conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Tercera de los estatutos sociales, y (7) todos los derechos, atribuciones, funciones y obligaciones

que, a la fecha, los estatutos sociales de RLH le asignan y otorgan al “presidente” del Consejo de Administración, deberán ser ejercidas, realizadas y cumplidas conjuntamente por ambos “Co-Presidentes”.

Comité Ejecutivo

RLH tendrá un Comité Ejecutivo que estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de cuatro miembros. Los miembros del Comité Ejecutivo, así como su presidente, serán designados y removidos por la asamblea general ordinaria de accionistas. El presidente del Comité Ejecutivo no tendrá voto de calidad en caso de empate. El Comité Ejecutivo podrá tener un secretario no miembro designado por mayoría de votos de los miembros del propio Comité. Los miembros del Comité Ejecutivo durarán en su cargo hasta en tanto su nombramiento no sea revocado por la asamblea general ordinaria de accionistas.

Para que una sesión del Comité Ejecutivo quede legalmente instalada, se requerirá la asistencia de, por lo menos, 3 (tres) de sus miembros. Las decisiones del Comité Ejecutivo serán válidas cuando se tomen, por lo menos, con el voto favorable de 3 (tres) de sus miembros.

El Comité Ejecutivo, en conjunto con el Director General, tendrá a su cargo funciones de administración y las de gestión, conducción y ejecución de los negocios de RLH y de las personas morales que ésta controle, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración.

Para estos efectos, el Comité Ejecutivo tendrá las facultades que, de manera enunciativa, se indican a continuación:

- I. Someter, de manera conjunta con el Director General de la Sociedad, a la aprobación del Consejo de Administración las estrategias de negocio de la Sociedad y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen;
- II. Monitorear, administrar y supervisar los negocios, activos e inversiones de la Sociedad y de sus subsidiarias, así como su desempeño, incluyendo la relación con socios y accionistas de la Sociedad;
- III. Sujeto en todo caso a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración, buscar, identificar y, en su caso, recomendar, oportunidades para que la Sociedad, previa obtención de las autorizaciones corporativas que correspondan conforme a la legislación aplicable y estos estatutos realice inversiones y desinversiones, para lo cual el Director General mantendrá debidamente informado al Comité Ejecutivo y éste, a su vez, al Consejo de Administración;
- IV. De manera conjunta con el Director General, proporcionar, informar y, en su caso, someter a aprobación del Consejo de Administración, los estados financieros y demás informes relativos a la situación financiera de la Sociedad;
- V. Diseñar cualesquiera nuevas políticas de retribución, planes de incentivos, planes sobre acciones u otras formas de retribución, para someterlos a la aprobación del Consejo de Administración; y
- VI. Aprobar, en base a los presupuestos previamente aprobados por el Consejo de Administración: (i) a propuesta del Director General, la retribución anual (fija y variable) de los empleados de la Sociedad, (ii) la distribución entre los miembros del Comité Ejecutivo de la compensación global en vigor o aprobada por el Consejo de Administración para dicho Comité y (iii) aprobar la distribución entre los empleados de la Sociedad y los miembros del Comité Ejecutivo de cualesquiera planes de incentivos, planes sobre acciones o cualesquiera otras formas de retribución, en vigor en la Sociedad.

El Comité Ejecutivo se reunirá en cualquier momento en que sea convocado por cualquiera de sus miembros. La convocatoria será entregada a los miembros de la Sociedad en el domicilio o cuenta de correo electrónico que para tal efecto tenga registrado la Sociedad y deberá contener los puntos del orden del día, la fecha, hora y lugar en el que se llevará a cabo la Sesión.

Las sesiones del Comité Ejecutivo se llevarán a cabo en la Ciudad de México o a través de cualquier otro medio (incluso electrónico o por videoconferencia) que para tal efecto se señale en la convocatoria correspondiente o que establezca el propio Comité.

Podrá omitirse el requisito de convocatoria siempre que se encuentren presentes la totalidad de los miembros y que aprueben en forma unánime los puntos a tratar en la correspondiente orden del día.

Para que las Sesiones de este Comité se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros.

Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Integración y Facultades.

La Sociedad tendrá un Comité de Nominaciones y Compensaciones que se integrará por un número impar de miembros, que no podrá ser menor de 3 (tres). La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones deberán ser independientes. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones podrán o no ser miembros del Consejo de Administración. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en su cargo un año y continuarán en sus funciones, aun cuando hubiere concluido el plazo anterior o por renuncia al cargo, a falta de ratificación de su designación, hasta que el sustituto sea designado y tome posesión de su cargo. El presidente y el secretario de este Comité serán designados por mayoría de votos de sus miembros y el Presidente no tendrá voto de calidad en caso de empate. El secretario de dicho Comité podrá no ser miembro del mismo.

El Comité de Nominaciones y Compensaciones tendrá las facultades y atribuciones que le asigne el Consejo de Administración, las cuales podrán comprender:

- I. Presentar a la consideración de Consejo de Administración los nombres de los individuos que, a su juicio, previa entrevista que el Comité les haga, deberían ocupar los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias;
- II. Sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 43, fracción I, inciso (c) de la Ley del Mercado de Valores, proponer a la asamblea de accionistas o al Consejo de Administración, según sea el caso, las remuneraciones que corresponderán tanto a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y sus subsidiarias, del Comité Ejecutivo, así como a los funcionarios que ocupen los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias.
- III. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración de la asamblea de accionistas de la Sociedad, la remoción de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad;
- IV. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración del Consejo de Administración de la Sociedad, la remoción de los miembros del Comité Ejecutivo y del Director General de la Sociedad y sus subsidiarias;
- V. Realizar consultas que, en su caso, deban hacerse a terceros expertos en las líneas de negocios de la Sociedad, a fin de adoptar cualesquier decisiones que sean requeridas;
- VI. Presentar al Consejo de Administración de manera periódica un reporte respecto de sus actividades, cuando el Consejo lo solicite o cuando, a su juicio, ameriten hacerse del conocimiento del Consejo;
- VII. Presentar al Consejo de Administración cualesquiera planes de compensación a largo plazo a implementar por la Sociedad con sus empleados o los de sus subsidiarias; y
- VIII. Presentar a la consideración de Consejo de Administración el establecimiento de fideicomisos con el fin de establecer fondos de pensiones, jubilaciones o primas de antigüedad del personal de la Sociedad, de opciones de compra de acciones para empleados, así como cualquier otro fondo con fines semejantes a los anteriores.

Director General

Las funciones de administración y en específico las de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, serán responsabilidad del Director General, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración y el Comité Ejecutivo.

El Director General, para el cumplimiento de sus funciones, contará con las más amplias facultades para representar a la Emisora en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio, el Director General tendrá las facultades en los términos y condiciones que el Consejo de Administración de la Emisora determine.

El Director General, sin perjuicio de lo señalado con anterioridad, deberá:

- I. Someter a la aprobación del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo las estrategias de negocio de la Emisora y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen.
- II. Dar cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas, del Consejo de Administración o del Comité Ejecutivo, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea, el Consejo o el referido Comité.
- III. Proponer al comité que desempeñe las funciones en materia de Auditoría, los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna de la Emisora y personas morales que ésta controle, así como ejecutar los lineamientos que al efecto apruebe el Consejo de Administración de la Emisora.
- IV. Suscribir la información relevante de la Emisora, junto con los directivos relevantes encargados de su preparación, en el área de su competencia.
- V. Difundir la información relevante y eventos que deban ser revelados al público, ajustándose a lo previsto en la LMV, siendo responsable del contenido y oportunidad de dicha información, incluso cuando la difusión de la misma se delegue en terceros, salvo por dolo o culpa inexcusable de dichos terceros.
- VI. Dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la celebración de operaciones de adquisición y colocación de acciones propias de la Emisora.
- VII. Ejercer, por sí o a través de delegado facultado, en el ámbito de su competencia o por instrucción del Consejo de Administración, las acciones correctivas y de responsabilidad que resulten procedentes.

- VIII. Verificar que se realicen, en su caso, las aportaciones de capital hechas por los accionistas.
- IX. Dar cumplimiento a los requisitos legales y estatutarios establecidos con respecto a los dividendos que se paguen a los accionistas.
- X. Asegurar que se mantengan los sistemas de contabilidad, registro, archivo o información de la Emisora.
- XI. Elaborar y presentar al Consejo de Administración el informe a que se refiere el Artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con excepción de lo previsto en el inciso b) de dicho precepto.
- XII. Establecer mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Emisora y personas morales que ésta controle se hayan apegado a la normativa aplicable, así como dar seguimiento a los resultados de esos mecanismos y controles internos y tomar las medidas que resulten necesarias en su caso.
- XIII. Ejercer las acciones de responsabilidad en términos de los establecido en la LMV y en estos estatutos sociales, en contra de personas relacionadas o terceros que presumiblemente hubieren ocasionado un daño a la Emisora o las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, salvo que por determinación del Consejo de Administración y previa opinión del comité que ejerza funciones de Auditoría, el daño causado no sea relevante.
- XIV. El Director General, para el ejercicio de sus funciones y actividades, así como para el debido cumplimiento de las obligaciones se auxiliará de los directivos relevantes designados para tal efecto y de cualquier empleado de la Emisora o de las personas morales que ésta controle.
- XV. Los nombramientos del Director General de la Emisora y de los funcionarios que ocupen cargos con las dos jerarquías inmediatas inferiores a la de éste, deberán recaer en personas que cuenten con elegibilidad crediticia y honorabilidad.
- XVI. Los informes relativos a los estados financieros y a la información en materia financiera, administrativa, económica y jurídica a que se refiere el Artículo 104 de la LMV, deberán estar suscritos, cuando menos, por el Director General y demás directivos relevantes que sean titulares de las áreas de finanzas y jurídica o sus equivalentes, en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, esta información deberá presentarse al Consejo de Administración para su consideración y, en su caso, aprobación, con la documentación de apoyo.

Cambios a Nuestro Capital Social

El capital variable de la Emisora podrá aumentarse o disminuirse, con la única formalidad de que los aumentos o disminuciones sean acordados en Asamblea General Ordinaria de Accionistas y que se protocolice dicha acta ante un notario público, sin que sea necesaria la reforma de nuestros estatutos sociales, ni la inscripción del testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de Comercio correspondiente.

Nuestro capital mínimo fijo no podrá aumentarse o disminuirse sin (i) acuerdo previo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas y (ii) reforma de nuestros estatutos sociales. En caso de disminución se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 9 de la LGSM, si la reducción de capital se hiciese para reembolsar a los accionistas sus aportaciones o liberarlos de la obligación de efectuar exhibiciones de su valor de suscripción aún no pagadas.

Todo aumento o disminución de nuestro capital social deberá inscribirse en nuestro libro de variaciones de capital. No podrán decretarse incrementos a nuestro capital social si no se encuentran íntegramente suscritas y pagadas todas las acciones emitidas con anterioridad. En el caso de aumento de capital como resultado de la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas o de cualesquier otras cuentas del capital contable, los accionistas participarán del aumento en proporción al número de sus acciones. En virtud de que los títulos de las acciones de la Emisora no contienen expresión de valor nominal, no será necesario que se emitan nuevos títulos en estos casos. En el caso de reducción a nuestro capital social mediante reembolso, el importe del mismo quedará a disposición de nuestros accionistas a quienes corresponda, sin que se devenguen intereses sobre tal reembolso.

Podremos emitir acciones no suscritas, las cuales se conservarán en nuestra tesorería para ser entregadas en la medida que se realice su suscripción.

Asimismo, podremos emitir acciones no suscritas para su colocación entre el público inversionista, siempre que se mantengan en custodia en una institución para el depósito de valores y se cumplan las condiciones previstas en el Artículo 53 de la LMV. Para efectos de lo previsto anteriormente, no será aplicable el Artículo 132 de la LGSM.

Amortización

Nuestros estatutos sociales permiten que amorticemos acciones con utilidades repartibles sin que se disminuya nuestro capital social. La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que acuerde la amortización, además de observar en lo señalado en el Artículo 136 de la LGSM, observará las siguientes reglas particulares:

La Asamblea podrá acordar amortizar acciones en forma proporcional a todos nuestros accionistas, de tal forma que después de la amortización estos mantengan los mismos porcentajes respecto del total de nuestro capital social que hubieren presentado previa la amortización, sin que sea necesario cancelar títulos de acciones en virtud de que éstos no contienen expresión de valor nominal y sin que sea necesario que la designación de las acciones a ser amortizadas se realice mediante sorteo, no obstante que la Asamblea hubiere fijado un precio determinado.

En el caso de que la Asamblea acuerde que la amortización de acciones se realice mediante su adquisición en bolsa, la propia Asamblea o, en su caso, el Consejo de Administración, aprobará el sistema para el retiro de acciones, el número de acciones que serán amortizadas y la persona que se designe como intermediario o agente comprador en bolsa.

Salvo por lo previsto en el segundo inciso anterior, y en el caso de que la Asamblea hubiere fijado un precio determinado para la amortización, las acciones a ser amortizadas se designarán en todo caso mediante sorteo ante Notario o Corredor Público, en el concepto de que el sorteo referido se deberá realizar en todo caso por separado respecto de cada una de las Series que integren el capital social, de tal forma que se amorticen acciones de todas las Series en forma proporcional, para que éstas representen después de la amortización el mismo porcentaje respecto del total del capital social que hubieren representado previa la amortización. Los títulos de las acciones amortizadas en el caso a que se refiere este inciso tercero quedarán nulificados.

Disolución o Liquidación

Una vez disuelta la Emisora, se nombrará a uno o más liquidadores en una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas para concluir los asuntos de la Emisora. Todas las acciones pagadas y en circulación del capital social tendrán derecho a participar en forma equitativa en los recursos de la liquidación.

Registro y Transmisión de Nuestras Acciones

Nuestras acciones se encuentran inscritas ante el RNV. Las acciones constarán en títulos emitidos en forma nominativa, los cuales se depositarán ante el Indeval en todo momento. Nuestros accionistas únicamente podrán ser titulares de sus acciones en forma de registros en libros, a través de los participantes que tengan cuenta con Indeval (es decir, mediante las constancias emitidas por Indeval, complementadas con los registros de participantes en Indeval). Indeval es el tenedor registrado respecto de todas las acciones inscritas. Los intermediarios, bancos y otras instituciones financieras mexicanas y extranjeras y entidades autorizadas por la CNBV para ser participantes en Indeval podrán tener cuentas en el Indeval. Conforme a la legislación mexicana, únicamente las personas listadas en nuestro libro de registro de acciones y los titulares de las certificaciones emitidas por Indeval junto con las certificaciones emitidas por participantes del Indeval, serán reconocidos como nuestros accionistas; de conformidad con lo previsto por la LMV, las constancias emitidas por Indeval junto con las certificaciones emitidas por los participantes del Indeval, son suficientes para hacer constar la propiedad de nuestras acciones y para ejercer los derechos respecto de dichas acciones, en Asambleas de Accionistas u otros.

Derechos de suscripción preferente

Cuando se aumente nuestro capital social, todos nuestros accionistas tendrán derecho preferente en proporción al número de sus acciones para suscribir las que se emitan o las que se pongan en circulación. El derecho señalado en este párrafo deberá ser ejercitado dentro de los 15 días naturales siguientes a aquél en que se publiquen los acuerdos correspondientes en el Diario Oficial de la Federación y en otro periódico de los de mayor circulación en la Ciudad de México. Dicho derecho no será aplicable con motivo de aumentos en el capital social de la Emisora aprobados en relación con (i) la fusión de la Emisora, (ii) la conversión de obligaciones, (iii) la recompra de acciones propias en los términos del Artículo 56 de la LMV y los estatutos sociales de la Emisora, (iv) la oferta pública de acciones en los términos de la LMV y (v) la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas o de cualesquier otras cuentas del capital contable. Las acciones materia del aumento de capital no podrán ser objeto de oferta pública o ser ofrecidas mediante la intervención de algún intermediario colocador sin que antes se obtenga la autorización necesaria para su colocación entre el público inversionista en términos de la LMV y demás leyes y regulaciones aplicables.

En el caso de que quedaren sin suscribir acciones después de la expiración del plazo durante el cual nuestros accionistas hayan gozado del derecho de preferencia para suscribir acciones, las acciones de que se trate podrán ser ofrecidas a cualquier persona para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea que hubiere decretado el aumento de capital, o en los términos y plazos que disponga el Consejo de Administración o los Delegados designados por la Asamblea a dicho efecto. Lo anterior, en el entendido de que el precio al cual se ofrezca las acciones a terceros no podrá ser menor a aquél al cual fueron ofrecidas a los accionistas de la Emisora para suscripción y pago.

Ciertas Protecciones de Minorías

Conforme a la LMV, nuestros estatutos sociales incluyen ciertas protecciones para los accionistas minoritarios, de las cuales algunas han sido descritas anteriormente. Estas protecciones a las minorías incluyen:

- I. Por cada 10%, en lo individual o en conjunto, del total del capital accionario en circulación incluso con derecho de voto limitado o restringido;
- II. Votar que se requiera la convocatoria de una asamblea de accionistas;
- III. Solicitar que las resoluciones con relación a cualquier asunto del cual no fueron suficientemente informados sean aplazados por una única ocasión y por un plazo de 3 días naturales; y
- IV. Nombrar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente del Consejo de Administración.

Los tenedores que en lo individual o en conjunto tengan el 20% o más del capital social en circulación con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea de accionistas y solicitar al tribunal que ordene la suspensión de la resolución, si esta solicitud se presenta dentro de los 15 días siguientes al aplazamiento de la asamblea en la cual la resolución haya sido aprobada, en el entendido que (i) la resolución contra la cual se oponen viole la ley mexicana o los estatutos sociales, (ii) los accionistas que se oponen no asistieron a la asamblea o votaron en contra de la resolución a la cual se oponen, y (iii) los accionistas que se oponen entreguen una fianza al tribunal para garantizar el pago de cualesquier daños que pudieran surgir como resultado de la suspensión de la resolución en caso de que el tribunal se declare a favor del accionista que se opone; estas disposiciones han sido escasamente utilizadas en México, y por lo tanto, la resolución que el tribunal competente pudiera tomar es incierta.

Los accionistas que representen el 5% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que nos causen. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en cinco años.

Restricciones a la Adquisición de Acciones y Celebración de Convenios de Voto

Nuestros estatutos sociales establecen que cualquier adquisición de acciones que dé como resultado un número de acciones que, sumado a las acciones que integren la tenencia accionaria previa, directa o indirecta, del posible adquirente, sea igual a un número igual o mayor a 10% del capital social de la Emisora o cualquier múltiplo de 10%, requiere el acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar cualquier competidor de la Compañía por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad. El acuerdo previo favorable del Consejo de Administración se requerirá indistintamente de si la adquisición de las acciones se pretende realizar dentro o fuera de una bolsa de valores, directa o indirectamente, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, sin límite de tiempo entre sí, en México o en el extranjero. También se requerirá el acuerdo previo favorable del Consejo de Administración, por escrito, para la celebración de cualquier acuerdo de voto salvo en caso de que dicho acuerdo de voto sea celebrado en ejercicio de algún derecho de minoría contemplado en la LMV.

Lo anterior, sin perjuicio de que nuestro Consejo de Administración podrá acordar, entre otras cosas, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuere posible y sin que ello contravenga las disposiciones de la LMV, o (ii) que sean enajenadas las acciones objeto de la adquisición a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio que resulte mayor entre (1) el valor de cotización de las acciones, y (2) el valor contable de las acciones, de acuerdo, en este segundo caso, al último reporte trimestral presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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

La Cláusula Décima Segunda de los estatutos sociales de la Emisora que contiene las restricciones a la adquisición de acciones y celebración de convenios de voto se inscribirá en el Registro Público de Comercio del domicilio de la Emisora y se deberá hacer referencia expresa a lo establecido en la misma en los títulos de las acciones representativas del capital de la Emisora, a efecto de que surta efectos frente a cualquier tercero y/o cualquier adquirente de las acciones representativas del capital social de la Emisora.

A la fecha, no se han celebrado convenios en relación con el voto de nuestras Acciones.

Cancelación del Registro ante el RNV

Mientras las acciones de la Emisora se encuentren inscritas en el RNV, en los términos de la LMV y de las disposiciones de carácter general que expida la CNBV, en el caso de cancelación de la inscripción de las acciones de la Emisora en dicho registro, ya sea por solicitud de la propia Emisora o por resolución adoptada por la CNBV en términos de ley, la Emisora se obliga a realizar una oferta pública de adquisición en términos del artículo 108 de la LMV, la cual deberá dirigirse exclusivamente a los accionistas o tenedores de los títulos de crédito que representen dichas acciones, que no formen parte del grupo de personas que tengan el control de la Emisora: (i) a la fecha del requerimiento de la CNBV tratándose de la cancelación de la inscripción por resolución de dicha comisión; o (ii) a la fecha en que surta efectos la oferta, conforme el acuerdo adoptado por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas con el voto favorable de los titulares de acciones con o sin derecho a voto, que representen el noventa y cinco por ciento del capital social, tratándose de la cancelación voluntaria de la misma.

La Emisora deberá afectar en un fideicomiso, por el periodo que estime conveniente, pero cuando menos de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha de la cancelación, los recursos necesarios para comprar al mismo precio de la oferta pública de compra las acciones de los inversionistas que no acudieron a dicha oferta, en el evento de que una vez realizada la oferta pública de compra y previo a la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Emisora u otros valores emitidos con base en esas acciones en el RNV, la Emisora no hubiera logrado adquirir el 100% del capital social pagado.

La oferta pública de compra antes mencionada deberá realizarse cuando menos al precio que resulte más alto entre: (i) el valor de cotización y (ii) el valor contable de las acciones o títulos que representen dichas acciones de acuerdo al último reporte trimestral presentado a la propia CNBV y a la BMV antes del inicio de la oferta, el cual podrá ser ajustado cuando dicho valor se vaya modificando de conformidad con criterios aplicables a la determinación de información relevante, en cuyo caso, deberá considerarse la información más reciente con que cuente la Emisora, acompañada de una certificación de un directivo facultado de la Emisora respecto de la determinación de dicho valor contable.

Para los efectos anteriores, el valor de cotización será el precio promedio ponderado por volumen de las operaciones que se hayan efectuado durante los últimos 30 días en que se hubieren negociado las acciones de la Emisora o títulos de crédito que representen dichas acciones, previos al inicio de la oferta, durante un periodo que no podrá ser superior a 6 meses. En caso de que el número de días en que se hayan negociado dichas acciones o títulos que amparen dichas acciones, durante el periodo señalado, sea inferior a 30, se tomarán los días en que efectivamente se hubieren negociado. Cuando no hubiere habido negociaciones en dicho periodo, se tomará el valor contable.

No será necesario llevar a cabo la oferta pública si se acredita el consentimiento de la totalidad de los accionistas para la cancelación correspondiente.

La CNBV podrá autorizar el uso de una base distinta para la determinación del precio de la oferta, atendiendo a la situación financiera de la Emisora, siempre que se cuente con la aprobación del Consejo de Administración, previa opinión del comité que desempeñe funciones en materia de prácticas societarias, en las que se contengan los motivos por los cuales se considera justificado establecer precio distinto, respaldado de un informe de un experto independiente.

En todo caso, la cancelación voluntaria de la inscripción de las acciones de la Emisora en el RNV requerirá, además, cumplir cualquier otro requisito señalado en la LMV y demás disposiciones de carácter general aplicables a la cancelación correspondiente.

Pérdida de Acciones

Conforme a lo requerido por la legislación mexicana, nuestros estatutos establecen los accionistas extranjeros de la Emisora se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto a las acciones emitidas por la Emisora que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Emisora o bien de los derechos y

obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la propia Emisora con autoridades mexicanas, y a no invocar por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la nación las acciones que hubieren adquirido.

Compra de Acciones Propias

La Emisora podrá adquirir acciones representativas de su propio capital social a través de la BMV, en los términos del Artículo 56 de la LMV, sin que sea aplicable la prohibición establecida en el primer párrafo del Artículo 134 de la LGSM, siempre que (i) la adquisición se realice con cargo al capital contable, en cuyo supuesto podrán mantenerlas en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que se conserven en tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea; (ii) la Asamblea General Ordinaria de Accionistas acuerde, para cada ejercicio, el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de acciones propias, con la única limitante de que la sumatoria de los recursos que puedan destinarse a ese fin, en ningún caso podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de la Emisora, incluyendo las retenidas; (iii) la Emisora, en su caso, se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV; y (iv) que la adquisición y enajenación de las acciones o títulos de crédito que representen dichas acciones, en ningún caso podrán dar lugar a que se excedan los porcentajes referidos en el Artículo 54 de la LMV, ni que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado en la bolsa de valores correspondiente. Por su parte y en la medida en que la asamblea no hubiere hecho la designación, el Consejo de Administración podrá designar al efecto a la o las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias. En tanto las acciones pertenezcan a la propia Compañía, éstas no podrán ser representadas ni votadas en Asambleas de Accionistas de cualquier clase ni ejercitarse derechos sociales o económicos de tipo alguno.

Las acciones propias que pertenezcan a la Emisora o, en su caso, las acciones de tesorería, sin perjuicio de lo establecido por la LGSM, podrán ser colocadas entre el público inversionista, sin que el aumento de capital social correspondiente requiera resolución de Asamblea de Accionistas de ninguna clase, ni del acuerdo del Consejo de Administración. Para efectos de lo previsto en este párrafo, no será aplicable lo dispuesto por el Artículo 132 de la LGSM.

La adquisición y enajenación de acciones previstos nuestros estatutos sociales, los informes que sobre dichas operaciones deban presentarse a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, las normas de revelación en la información financiera, así como la forma y términos en que estas operaciones sean dadas a conocer a la CNBV, a la bolsa de valores correspondiente y al público inversionista, estarán sujetos a los términos de la LMV y a las disposiciones de carácter general que expida la propia CNBV.

La Compañía cuenta con un fondo para la adquisición de acciones propias (fondo de recompra), mismo que fue autorizado mediante asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de junio de 2016. En términos del artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de la Compañía, el monto máximo de recursos que la Compañía podrá destinar a la adquisición de acciones propias durante cada ejercicio social no podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de la Emisora, incluyendo las retenidas, del ejercicio social anterior.

Conflicto de Intereses

Conforme a la LGSM, un accionista que vote en una transacción comercial en la que sus intereses estén en conflicto con aquellos de la Emisora, deberá abstenerse de cualquier deliberación sobre el asunto correspondiente. La violación de dicha obligación por parte de cualquier accionista podrá tener como consecuencia que el accionista sea responsable de los daños, pero únicamente si la operación no habría sido aprobada sin el voto de este accionista.

Los miembros del Consejo de Administración estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de interés y deberán informar de ello al presidente y Secretario del Consejo de Administración.

Derecho de Separación

En caso de aprobarse por nuestros accionistas un cambio en nuestro objeto social, nacionalidad, o nuestra transformación a otro tipo de sociedad, cualquier accionista con derecho a voto que hubiere votado en contra de la aprobación de estos asuntos en la Asamblea General de Accionistas, tendrá derecho de separarse de la sociedad y a recibir el valor en libros de sus Acciones, de conformidad con los últimos estados financieros aprobados por nuestros accionistas, siempre y cuando el accionista ejerza dicho derecho dentro de los quince días siguientes a la Asamblea en la que se haya aprobado el cambio.

Jurisdicción

Nuestros estatutos sociales establecen que, para el caso de cualquier controversia entre la Emisora y sus accionistas, o bien, entre dos o más accionistas o entre dos o más grupos de accionistas por cuestiones relativas a la Emisora, la primera y los segundos se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero que pudiese corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros.

Apalancamiento

Según las políticas internas de la Emisora, el apalancamiento (deuda total/activos) no podrá ser mayor al 65% de (i) la inversión total en el desarrollo incluyendo el valor del terreno y los costos financieros y de asesores para el caso de los activos en desarrollo (loan to cost), y (ii) del valor de los activos para el caso de los hoteles en operación (loan to value). Por otra parte, el apalancamiento consolidado de la Emisora no podrá superar el 65% de la suma de la inversión total en el desarrollo, incluyendo el valor del terreno, y del valor de los activos en operación de la Emisora. Para el caso del Hotel O&OM, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno OOM y se buscará obtener financiamiento en dólares. Para el caso del Hotel Rosewood Mandarin, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno Rosewood Mandarin y se buscará obtener financiamiento en dólares. Asimismo, dichos financiamientos serán objeto de aprobación por parte del Consejo de Administración de la Emisora.

Adquisiciones y Ventas de Activos

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

- I. Si la operación representa 20% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse mediante asamblea general ordinaria de accionistas;
- II. Si la operación es inusual, no recurrente o representa 5% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse por el Consejo de Administración de la Emisora, con la previa opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias;
- III. Si la operación representa (1) 10% o más de los activos y 10% o más de las ventas consolidadas de la Emisora, o (2) 25% de las ventas consolidadas de la Emisora, la operación calificaría como una "reestructuración societaria". Las "reestructuraciones societarias" deberán ser aprobadas por la asamblea general de accionistas o por el Consejo de Administración de la Emisora, según corresponda o se estime conveniente. Para la aprobación de reestructuraciones societarias, se deberán observar las disposiciones aplicables a las mismas contenidas en la LMV y la Circular Única de Emisoras; y
- IV. Los estatutos sociales de la Emisora requieren el voto favorable de, por lo menos, el 51% de los accionistas para la venta de (i) el inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons Ciudad de México, o (ii) las acciones representativas del capital social de Inalmex, cuando las ventas descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores se realicen por debajo del monto del avalúo realizado para llevar a cabo la Oferta Pública Inicial.

Otras Prácticas de Gobierno Corporativo

RLH Properties es una empresa mexicana listada en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"), y sus prácticas de gobierno corporativo se ajustan a los mejores estándares nacionales e internacionales, teniendo siempre en cuenta lo dispuesto por el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo, aprobado por el Consejo Coordinador Empresarial.

Información adicional Administradores y accionistas

Equipo

A continuación, se describe información sobre la experiencia de los principales funcionarios y Equipo de Gestión de la Emisora, en el entendido que ya se describió la experiencia de los demás principales funcionarios y equipo en la sección "Administración – Estructura organizacional, administradores y accionistas – Administradores":

Francisco Borja Escalada Jiménez / Director General

En la actualidad el Sr. Escalada es socio y Director de Operaciones de BK Partners y es Director General de RLH. Hasta julio del 2015 fue Director General de Vector Cuatro, firma fundada por él mismo en el año 2007, que actualmente tiene cerca de 130 trabajadores, oficinas en 9 países y opera en 26 y que en julio de 2014 vendió al grupo cotizado italiano Falck Renewables. Desde su posición en Vector Cuatro lideraba la estrategia de la firma, siendo el máximo responsable de las operaciones de la firma, su organización, expansión internacional y desarrollo de negocio. Como socio fundador, desde Vector Cuatro ha asesorado en múltiples operaciones a los principales fondos de inversión mundiales en diversos países para la inversión en instalaciones en energía, cubriendo desde el análisis de las operaciones hasta la negociación de los contratos de compraventa de acciones, financiamiento, construcción "llave en mano" y operación y mantenimiento. Su experiencia en estructuración, financiamiento, construcción y gestión de activos le ha llevado a asesorar en la inversión de más de USD \$3,000 millones en todo el mundo. Anteriormente desarrolló su carrera profesional en Arthur Andersen (ahora Deloitte) en la práctica de Mercado de Capitales, participando en la auditoría, proyectos de consultoría y asesoría en transacciones de los principales grupos financieros, fondos de inversión y órganos reguladores españoles para lo que contaba con un equipo de más de 40 profesionales. Asimismo, ha creado diversas compañías en múltiples sectores, como la hostelería -donde participó en una compañía que posteriormente vendió y que llegó a tener más de 250 trabajadores discontinuos- o el alojamiento, pasando por el desarrollo (arrendamiento de tierras, tramitación de licencias, diseño de proyectos, entre otros) de proyectos renovables.

Juan Novoa López / Director Ejecutivo de Finanzas y Relación con Inversionistas

Juan cuenta con una trayectoria de más de 25 años en diversas áreas de finanzas, procesos y auditoría, 16 de ellos en el sector financiero. Recientemente fungió como Director de Finanzas en Zúrich, y anteriormente, trabajó en RSA donde desempeñó varios puestos como Director de Contraloría, Director de Riesgos, Legal y cumplimiento y responsable regional de auditoría para Latinoamérica. Juan inició su carrera en KPMG adquiriendo conocimiento contable tanto de Mexican GAAP como US GAAP e IFRS. Juan es licenciado en contaduría egresado de la Universidad Panamericana, y cuenta con una especialidad en finanzas, así como un diplomado en alta dirección por el IPADE.

Janina Martínez Cano / Chief of Staff – Director Ejecutivo de Proyectos Especiales

Janina es Ingeniero Mecánico Eléctrico egresada de la Universidad Anáhuac México, tiene un diplomado en Planeación Estratégica en el ITAM y un Certificado en *Business Studies* en la Universidad de Miami. Habla español, inglés y francés. Cuenta con amplia experiencia en el sector financiero y

de administración. Inició su carrera profesional en Operadora de Bolsa como Asesor Financiero Corporativo integrándose después al equipo de Finanzas Corporativas. Posteriormente, se desempeñó en grupos financieros multinacionales como Travelers Group, Citigroup y Rothschild, donde ha actuado como Chief of Staff, Director de Planeación Estratégica y Chief Administrative Officer, respectivamente.

José Antonio Pardo / Director de Desarrollo

José Antonio cuenta con 24 años de experiencia y se dedica al desarrollo integral de hoteles, resorts y promociones inmobiliarias de las marcas hoteleras número uno del mundo desde 2010, trabajando con equipos multidisciplinarios de arquitectos, ingenieros, diseñadores, servicios técnicos de las marcas y equipos de marketing y ventas para lograr la excelencia en cada uno de los productos a desarrollar o vender. Antes de unirse a RLH, trabajó como Director de Desarrollo en OHL Desarrollos, Director de Construcción de la Junta de Compensación de Valdebebas y Jefe de Obra y de Grupo de Obras en Ferrovial. José Antonio es Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid y EMBA por IESE.

Fernando Represas Fernández / Director de Jurídico y Oficial de Cumplimiento

Fernando Represas cuenta con más de 15 años de experiencia como abogado en México y Estados Unidos. Fernando se enfoca principalmente en infraestructura, derecho inmobiliario, transaccional, M&A, financiero y mercados de capitales. Antes de unirse a RLH, se desempeñó como asociado senior y foráneo en Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle en México y Nueva York y como parte del equipo legal en PricewaterhouseCoopers. Fernando tiene una licenciatura en derecho de la Universidad Iberoamericana y una maestría en derecho (LL.M.) de Columbia Law School en Nueva York. Puede ejercer derecho en México y el estado de Nueva York.

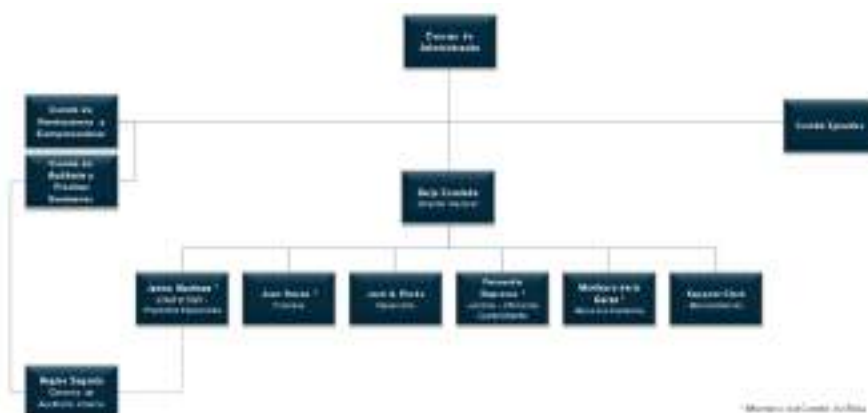
Kappner Clark / Director de Mercadotecnia

Kappner es licenciada en Relaciones Internacionales egresada de la Universidad de Virginia y habla inglés y español. Tiene amplia experiencia en mercadotecnia especialmente en desarrollos turísticos y bienes raíces. Inició su carrera en MIRA Companies donde se desempeñó primero como coordinadora de mercadotecnia siendo promovida después a gerente de mercadotecnia. Posteriormente, le invitaron a trabajar en Atlas Real Estate como responsable de mercadotecnia y recientemente se desempeñó como Directora de Mercadotecnia en RSC Development, donde hizo un estupendo trabajo diseñando distintas campañas para el destino Mandarin, One&Only Hotel y Residencias, entre otros temas de branding, comercialización y relaciones públicas.

Marilaura de la Garza Delgado / Director Ejecutivo de Recursos Humanos

Marilaura de la Garza es licenciada en administración por la Universidad Tecnológica de México donde también obtuvo un posgrado en administración de recursos humanos, habla tanto inglés como español y posee varios certificados además de los mencionados. Tiene más de 20 años de experiencia en recursos humanos en diversas áreas como: desarrollo organizacional, compensaciones y beneficios, personal administrativo, reclutamiento, selección y entrenamiento en compañías de primer nivel como: Motorola de México, Cemex, Andersen, Deloitte, Pfizer, Johnson&Johnson y Mexichem.

A continuación, se presenta un resumen de la estructura organizacional de los principales miembros del Equipo de Gestión de RLH:



[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

Estructura Accionaria

La siguiente tabla contiene información relativa a la tenencia de acciones representativas de nuestro capital social suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2022:

Accionista	Serie "A"	%
CHPAF Holding, S.A.P.I. de C.V.	530,230,813	47.52%
Público Inversionista	585,687,713	52.48%
Total	1,115'918,526	100%

Esta tabla debe ser leída en conjunto con, y está calificada en su totalidad por referencia a, las Secciones "Destino de los fondos", "Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación", "Información financiera seleccionada" y los Estados Financieros Consolidados Auditados y sus notas incluidos en este Reporte Anual.

- I. Comportamiento de la acción en el mercado de valores.
- II. Formador de mercado.

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

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

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

Año	Volumen	Máximo	Mínimo	Cierre
2018	1,334,435	18.64	13.81	18.50
2019	11,767,114	19.10	16.50	18.44
2020	12,027,550	19.10	13.35	15.50
2021	30,312,260	16.00	12.15	16.00
2022	57,106,214	15.90	12.25	15.90

Trimestre	Volumen	Máximo	Mínimo	Cierre
1T 2021	405,454	15.15	12.15	14.55
2T 2021	131,562	14.55	13.15	14.55
3T 2021	159,700	16.00	13.15	15.75
4T 2021	29,615,544	16.00	13.00	16.00
1T 2022	3,041,842	15.53	13.20	15.32
2T 2022	10,054,016	15.09	12.25	15.09
3T 2022	24,416,854	15.10	13.81	13.81
4T 2022	19,593,502	15.90	13.81	15.90

Fecha	Volumen	Máximo	Mínimo	Cierre
oct-22	9,161,917	14.10	13.81	14.07
nov-22	208,051	14.89	14.07	14.89
dic-22	10,223,534	15.90	14.67	15.90
ene-23	12,578,159	17.51	15.48	16.00
feb-23	85,661	16.50	15.80	16.50
mar-23	28,941,626	17.10	16.50	17.00

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

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

Nuestras acciones cotizan en México, están listadas y son negociadas en la BMV bajo la clave de cotización "RLH A".

Al 31 de diciembre de 2022, existían 1,115,918,526 acciones de RLH suscritas y pagadas.

Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

Formador de Mercado

A la fecha, no tenemos celebrado contrato alguno para la prestación de servicios de formación de mercado respecto de las acciones representativas de nuestro capital social. El objeto primordial de esta clase de contratos es promover y aumentar la liquidez de los valores sujetos a actividades de formación de mercado. En el futuro próximo podríamos utilizar los servicios de un formador de mercado, en cuyo caso será informado al público inversionista en términos de la regulación aplicable.

Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

NA

Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes

NA

Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes

NA

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario

NA

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:



Estados financieros:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

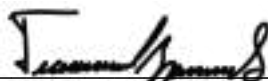
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a RLH Properties, S.A.B. de C.V. contenida en el presente Reporte Anual correspondiente al ejercicio 2022, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General de la Sociedad



Juan Sebastián Novoa López
Director Financiero de la Sociedad



Fernando Renterías Fernández
Director Jurídico de la Sociedad



Lic. José Manuel Canal Hernando
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Avenida Paseo de la Reforma No. 412, Piso 21
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc
06600, Ciudad de México

Ciudad de México, 27 de febrero de 2023

Estimado licenciado Canal:

En cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 37 de dichas Disposiciones y con relación a los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. (la Emisora) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2022, conjuntamente con el representante legal del Despacho en aquellos puntos que se refieren específicamente al propio Despacho, que:

- I. Soy contador público certificado con número de registro vigente 14663 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF), expedido el 23 de noviembre de 2000. Asimismo, el Despacho en el que laboro tiene el número de registro vigente 06839 en la AGAFF expedido el 12 de agosto de 1999. Adicionalmente, cumplo con los demás requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones. Ambos registros se encuentran vigentes a la fecha de la presente.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de Auditoría Externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa correspondiente, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, según corresponda, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones. También manifestamos que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, con relación al artículo 14 de las Disposiciones.
- III. El Despacho cuenta con evidencia documental del sistema de control de calidad implementado a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.
- IV. Otorgo mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión, la información que ésta requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriormente descritos.
- V. El Despacho donde laboro se obliga a conservar físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos y por un plazo mínimo de 5 años contados a partir de la conclusión de la auditoría, toda la documentación, información y demás elementos de juicio que amparan el cumplimiento de los requisitos anteriores.



VI. He realizado la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora por este el tercer año; asimismo, manifestamos que el Despacho en el que laboro ha prestado el servicio de auditoría externa a la Emisora por nueve años.

PricewaterhouseCoopers, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "José Ignacio Toussaint Purin", is written over a faint, circular blue stamp.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Guillermo Robles Haro", is written over a faint, circular blue stamp.

C.P.C. Guillermo Robles Haro
Representante Legal



Lic. José Manuel Canal Hernando
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Avenida Pasco de la Reforma No. 412, Piso 21
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc
06600, Ciudad de México

Ciudad de México, 28 de abril de 2023

Estimado licenciado Canal:

Con relación a los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Emisora) correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 y en cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifestamos nuestro consentimiento para que la Emisora incorpore la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emití como Socio de Auditoría.

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

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

C.P.C. Guillermo Robles Haro
Representante Legal

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, que contiene el presente Reporte Anual, al 31 de diciembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, fueron dictaminados con fechas 27 de febrero de 2023, 25 de febrero de 2022 y 26 de febrero de 2021, respectivamente; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.



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



C.P.C. Guillermo Robles Haro
Representante Legal



Sr. Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General
R.I.H Properties, S. A. B. de C. V.
Avenida Paseo de la Reforma No. 412, Piso 21
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc
06600, Ciudad de México

Ciudad de México, 30 de abril de 2021.

Estimado señor Borja Escalada:

En relación a los estados financieros consolidados de R.I.H Properties, S. A. B. de C. V. (la Emisora) correspondientes a los años que terminarán el 31 de diciembre de 2019 y 2018 y en cumplimiento con Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto mi consentimiento para que la Emisora incluya en la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emiti.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audité, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

C.P.C. Javier García Padilla
Socio de Auditoría



Sr. Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General
R.H. Properties, S. A. B. de C. V.
Avenida Paseo de la Reforma No. 412, Piso 21
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc
06600, Ciudad de México

Ciudad de México, 30 de abril de 2021.

Estimado señor Borja Escalada:

En relación a los estados financieros consolidados de R.H. Properties, S. A. B. de C. V. (la Emisora) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y en cumplimiento con Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto mi consentimiento para que la Emisora incluya en la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emiti.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audité, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

C.P.C. José Ignacio Loussaum Puón
Socio de Auditoría



Sr. Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General
RIH Properties, S. A. B. de C. V.
Avenida Paseo de la Reforma No. 412, Piso 21
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc
06600, Ciudad de México

Ciudad de México, 29 de abril de 2022

Estimado señor Borja Escalada:

Con relación a los estados financieros consolidados de RIH Properties, S. A. B. de C. V. (la emisora) correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 y en cumplimiento con Disposiciones de Carácter General Aplicables a Las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto mi consentimiento para que la Emisora incorpore la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emiti.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audite, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

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

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fechas 25 de febrero de 2022, 26 de febrero de 2021 y 24 de febrero de 2020, respectivamente; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.



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

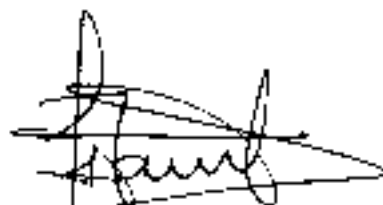


C.P.C. Guillermo Robles Huen
Representante Legal

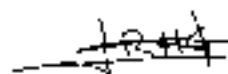
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2020, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 26 de febrero de 2021; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.



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



C.P.C. Guillermo Robles Haro
Representante Legal

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los
últimos tres ejercicios

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a RLH Properties, S.A.B. de C.V. contenida en los presentes Estados Financieros dictaminados correspondientes el ejercicio 2022, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en Los Estados financieros Dictaminados o que los mismos contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General de la Sociedad

Juan Sebastián Novoa López
Director Financiero de la Sociedad

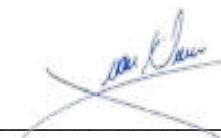
Fernando Represas Fernández
Director Jurídico de la Sociedad

En términos del artículo 32 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones CUAE"), los suscritos, en representación de la emisora RLH Properties, S.A.B. de C.V., manifestamos bajo protesta de decir verdad:

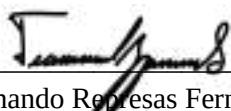
- I. Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
- VII. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.



Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General de la Sociedad



Juan Sebastián Novoa López
Director Financiero de la Sociedad



Fernando Represas Fernández
Director Jurídico de la Sociedad

**Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
Consejo de Administración // Asamblea de Accionistas
RLH Properties, S.A.B. de C.V.**

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevó a cabo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Empresa") durante el año concluido el 31 de diciembre de 2022.

En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presente las recomendaciones establecidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo y llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

EVALUACIÓN DE RIESGOS

Evaluamos la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de la Empresa, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de la Empresa y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

CONTROL INTERNO

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Empresa, haya establecido los procesos necesarios para la aplicación, cumplimiento y diseño de un adecuado sistema de control interno. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que, al respecto, realizaron los Auditores Externos en el desempeño de su trabajo.

AUDITORÍA EXTERNA

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de la Empresa para el ejercicio fiscal 2022. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y del cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley y en las disposiciones del carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros básicos. Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo.

Mantuvimos una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, y las observaciones que tuvieran, y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales.

Autorizamos los honorarios pagados a los Auditores Externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia respecto de la Empresa.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los Auditores Externos correspondientes al ejercicio 2022.

AUDITORÍA INTERNA

Con el fin de mantener su independencia y objetividad, el área de Auditoría Interna, le reporta

funcionalmente al Comité de Auditoría y prácticas Societarias. A continuación, se describen las actividades que se llevaron a cabo:

1. Con la debida oportunidad revisamos y aprobamos su programa y presupuesto anual de actividades. Para elaborarlo, Auditoría Interna llevó a cabo un proceso de evaluación de riesgos, establecimiento de controles y prueba de los mismos. Como consecuencia, aprobamos también, el presupuesto anual y la estructura de la función.
2. Recibimos informes trimestrales relativos a los avances en el programa de trabajo, las variaciones que pudiera haber tenido, así como las causas que las originaron.
3. Dimos seguimiento a las observaciones y sugerencias desarrolladas y su implementación oportuna.

INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Empresa y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso, nos cercioramos que los criterios, las políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y que se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de la Empresa, por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Revisamos también, los reportes trimestrales que preparó la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisfacer, que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

ASPECTOS LEGALES

Revisamos periódicamente los diversos juicios legales y laborales existentes en la Empresa y vigilamos la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

CÓDIGO DE CONDUCTA

Nos cercioramos del cumplimiento por parte del personal, del Código de Conducta vigente en la Empresa, verificando que existan procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas en el Sistema que para este fin se tiene establecido, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.

TRANSACCIÓN CON PARTES RELACIONADAS

Revisamos que las transacciones con partes relacionadas fueran resultado de operaciones propias del negocio, a valor de mercado y que se hayan expuesto claramente en los estados financieros. Para este objeto nos apoyamos en la función de auditoría externa.

EVALUACIÓN Y REMUNERACIÓN DE DIRECTIVOS RELEVANTES

Revisamos la razonabilidad de los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del Director General y los directivos relevantes de la Empresa.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Llevamos a cabo reuniones del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité. Dimos seguimiento a los acuerdos adoptados por la asamblea de accionistas de la Empresa.

Nuestra revisión incluyó también, los reportes y cualquier otra información financiera, requerida por los organismos reguladores de México.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó al Consejo de Administración, las actividades que se desarrollaron.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas por cada reunión que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

24 de febrero de 2023

Atentamente



José Manuel Canal Hernando
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Ciudad de México, a 27 de abril de 2023

En cumplimiento a lo establecido en el tercer párrafo del artículo 17 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones") y en los estatutos sociales de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad" o "RLH"), manifiesto que con fecha 25 de julio de 2022, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad aprobó la designación del despacho PricewaterhouseCoopers, S.C. ("PwC") como firma de auditores independientes, para proporcionar los servicios de auditoría externa de los estados financieros básicos de la Sociedad.

En línea con lo anterior, hago constar que con fecha 27 de abril de 2023, se compartió a través de los portales EMISNET y STIV-2, la ratificación del contrato suscrito por el Director General de la Sociedad y el despacho PwC, para realizar la auditoría de los Estados Financieros de la Sociedad por el periodo de 01 de enero al 31 de diciembre de 2022.

Atentamente,



Por: Juan Sebastián Novoa López

Cargo: Representante Legal y Director Financiero de la Sociedad

Ciudad de México, a 26 de abril de 2023

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

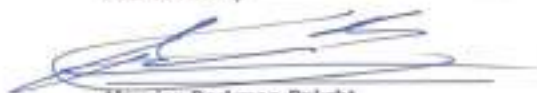
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisiones Bursátiles
Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte, Piso 7
Colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón
01020 Ciudad de México, México

El suscrito, en carácter de Secretario no miembro del Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V. ("RLH"), por medio de la presente certifico que:

1. Mediante Sesión del Consejo de Administración de RLH de fecha 25 de octubre de 2017, se resolvió, entre otros asuntos, el otorgamiento de poderes a los directivos de la Sociedad, siendo uno de ellos el señor Juan Sebastián Novoa López, los cuales, a la fecha de la presente carta no le han sido revocados o modificados en ninguna forma.
2. De conformidad con el primer y tercer párrafo del artículo 17 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, el suscrito, en carácter de Secretario no miembro del Consejo de Administración de RLH, certifica que la firma autógrafa que aparece en el documento que se acompaña a la presente, pertenece al señor Juan Sebastián Novoa López.

La presente certificación se extiende a solicitud de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Atentamente,



Maurice Berkman Baksht
Secretario no miembro del Consejo de Administración

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Índice

31 de diciembre de 2022 y 2021

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 3
Estados financieros no consolidados:	
Estados de situación financiera	4
Estados de resultados integrales	5
Estados de cambios en el capital contable	6
Estados de flujos de efectivo	7
Notas sobre los estados financieros no consolidados	8 a 40



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y a los Consejeros del
Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de
RLH Properties S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros no consolidados de RLH Properties S. A. B. de C. V. (la Entidad) que comprenden el estado de situación financiera no consolidado al 31 de diciembre de 2022 y los estados no consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas sobre los estados financieros no consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros no consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros no Consolidados" de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros no consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Párrafo de énfasis: Bases de preparación y restricción de uso y distribución

Tal como se indica en la Nota 2 a los estados financieros no consolidados adjuntos, los mismos han sido específicamente preparados para cumplir con las obligaciones legales y fiscales a que está sujeta la Entidad, como entidad legal independiente; por lo tanto, las inversiones permanentes en subsidiarias se presentan valuadas al costo. Consecuentemente, los estados financieros adjuntos pueden no ser apropiados para otros propósitos.

Este informe se emite únicamente para ser utilizado por la Administración de la Entidad y no debe ser distribuido o utilizado por terceros para ningún otro propósito.

Otros asuntos

La Entidad ha emitido por separado estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 de acuerdo con NIIF a los que se debe recurrir para analizar la situación financiera consolidada y los resultados de las operaciones de la Entidad y sus subsidiarias como una entidad económica, y sobre los cuales hemos emitido un informe de auditoría con fecha 27 de febrero de 2023 en el cual se incluyen las cuestiones clave de la auditoría comunicadas a los encargados del Gobierno de la Entidad sobre los estados financieros consolidados.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Entidad en relación con los Estados Financieros no Consolidados

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros no consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros no consolidados libres de errores materiales ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros no consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando en su caso las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del Gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Entidad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros no Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si individualmente o de forma agregada puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros no consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También,

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros no consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros no consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros no consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos, en su conjunto la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros no consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros no consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

Comunicamos a los encargados de Gobierno de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiquemos en el transcurso de nuestra auditoría.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



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

Ciudad de México, 10 de marzo de 2023

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022 y 2021

Miles de pesos mexicanos

	2022	2021
Activo		
ACTIVO CIRCULANTE.		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	\$ 2,122,354	\$ 2,062,300
Impuestos y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	171,091	202,442
Partes relacionadas (Nota 16)	776,941	1,326,023
Inventarios inmobiliarios (Nota 9)	1,092,813	1,303,107
Pagos anticipados	62,868	94,961
Suma al activo circulante	4,226,067	4,988,743
ACTIVO NO CIRCULANTE.		
Inversión en acciones en subsidiarias (Nota 12)	7,762,380	8,743,298
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 8)	186,307	125,965
Inventarios inmobiliarios (Nota 9)	879,364	782,569
Partes relacionadas (Nota 16)	125,188	186,834
Impuestos diferidos (Nota 21)	233,304	-
Otros activos (Nota 10)	19,259	25,507
Suma al activo no circulante	8,993,802	10,823,573
Total activo	\$ 13,219,869	\$ 15,812,613
Pasivo		
PASIVO A CORTO PLAZO:		
Anticipos de clientes (Nota 15)	\$ 687,281	\$ 896,347
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 13)	190,804	95,756
Otros beneficios a los empleados (Nota 14)	252,079	-
Partes relacionadas (Nota 16)	58,460	39,568
Suma el pasivo a corto plazo	1,188,524	1,032,271
Pasivos por arrendamientos (Nota 17)	2,937	11,468
Otros beneficios a los empleados (Nota 14)	97,332	35,696
Otras cuentas por pagar	95,682	-
Suma el pasivo a largo plazo	195,951	47,164
Suma el pasivo	1,384,575	1,079,435
CAPITAL CONTABLE		
Capital social (Nota 16)	7,443,177	10,043,267
Prima en suscripción de acciones (Nota 18)	7,433,057	7,433,057
Otras cuentas de capital (Nota 18)	(142,941)	(142,941)
Déficit	(2,897,999)	(2,600,209)
Suma el capital contable	11,835,294	14,733,178
Total pasivo y capital contable	\$ 13,219,869	\$ 15,812,613

Las veintitrés notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados

Sr. Francisco Borja Escalada
 Director General

L. C. Juan Sebastián Novoa
 Director de Finanzas

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Estados de Resultado Integral
Año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Miles de pesos mexicanos

	2022	2021
Ingresos por servicios (Nota 16)	\$ 80,235	\$ 53,574
Ingresos por desarrollo de residencias	803,362	132,460
Ingresos por dividendos	203,200	-
Ingresos por venta de acciones (Nota 1a)	2,207,190	-
	<u>3,293,987</u>	<u>186,034</u>
Gastos corporativos (Nota 19)	(873,671)	(361,555)
Costo de desarrollo de residencias	(671,109)	(102,438)
Costo por venta de acciones (Nota 1a)	(2,285,352)	-
Otros ingresos - Neto	28,829	12,547
	<u>(3,801,303)</u>	<u>(451,446)</u>
Pérdida de operación	<u>(507,316)</u>	<u>(265,412)</u>
Resultado integral de financiamiento:		
Costos financieros (Nota 20)	(431,918)	(139,576)
Ingresos financieros (Nota 20)	402,136	281,050
	<u>(29,782)</u>	<u>141,474</u>
Participación en los resultados en asociadas	-	(8,562)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	<u>(531,098)</u>	<u>(142,500)</u>
Impuestos a la utilidad (Nota 21)	233,304	-
Resultado integral del año	<u>\$ (297,794)</u>	<u>\$ (142,500)</u>

Las veintitrés notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados.

Sr. Francisco Burja Escalada
 Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
 Director de Finanzas

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Estados de Cambios en el Capital Contable
Año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Valores en pesos mexicanos

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Otras cuentas de capital	Déficit	Total
Saldos al 1 de enero de 2021	\$ 8,030,785	\$ 6,538,621	\$ (142,941)	\$ (2,457,414)	\$ 11,969,051
Aumento de capital social (Nota 18)	2,012,462	894,436	-	-	2,906,918
Resultado integral del año	-	-	-	(142,791)	(142,791)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	10,043,267	7,433,057	(142,941)	(2,600,205)	14,733,178
Disminución de capital social (Nota 18)	(2,600,090)	-	-	-	(2,600,090)
Resultado integral del año	-	-	-	(297,794)	(297,794)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 7,443,177</u>	<u>\$ 7,433,057</u>	<u>\$ (142,941)</u>	<u>\$ (2,897,999)</u>	<u>\$ 11,835,294</u>

Las veintinueve notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados.

Sr. Francisco Boja Escalada
 Director General

L.C. Juan Sebastian Novoa
 Director de Finanzas

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

Estados de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Miles de pesos mexicanos

	2022	2021
Actividades de operación		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (521,008)	\$ (142,761)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización (Nota 5 y 10)	10,180	12,591
Intereses a favor (Nota 20)	197,732	178,082
Intereses a cargo (Nota 20)	5,271	1,130
Beneficios a los empleados (Nota 10)	1,3715	-
Otras partidas que no requieren uso de efectivo	66,411	35,864
Pérdida por venta de seguros (Nota 14)	78,152	-
Pagos por pago en efectivo de la prima de seguros	-	8,552
Evaluación cambiaria de préstamos a partes relacionadas no realizada	88,741	16,618
Evaluación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizado	1,512	3,088
Subtotal	(121,039)	(115,006)
Disminución (aumento):		
Cuentas por cobrar	1,751	124,761
Cuentas por pagar	264,459	133,876
Pagos a proveedores	31,553	12,511
Aumento (disminución):		
Anticipo de clientes	1,08,888	161,780
Cuentas por pagar y gastos acumulados	90,848	12,108
Cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas - Neto	(105,579)	221,173
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	103,239	132,184
Actividades de inversión		
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo y otros	167,678	170,446
Deportes de inmuebles, mobiliario y equipo y otros	1,334	152,888
Intereses cobrados	20,781	72,181
Préstamos otorgados a partes relacionadas (Nota 10)	(22,458)	(447,148)
Préstamos cobrados a partes relacionadas (Nota 10)	309,350	100,140
Inversión en acciones de compañías subsidiarias (Nota 12)	(1,009,003)	(630,565)
Venta de subsidiaria (Nota 14)	2,003,510	-
Disminución en cuentas por pagar a proveedores (Nota 10)	764,644	-
Flujos de efectivo de actividades de inversión	2,870,748	(1,166,265)
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	(8,271)	(1,100)
Pago de bonos derivados de financiamiento financiero (Nota 17)	(7,058)	(5,070)
Disminución de capital social (Nota 18)	(2,000,000)	-
Aumento de capital social y prima en suscripción de acciones (Nota 18)	-	2,000,518
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento	(2,015,329)	2,894,448
Aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	87,948	1,961,063
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,002,333	701,215
Evaluación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(1,512)	(3,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin de año	\$ 2,122,354	\$ 2,002,300

Las veintitrés notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros no auditados.

Sr. Francisco Borja Escudé
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), en miles de dólares estadounidenses (Dls.) y en miles de euros (€), excepto que se indique lo contrario

Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:

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

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

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

El domicilio de RLH y principal lugar de negocios es: Paseo de la Reforma No. 412 Piso 21 Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06600, Ciudad de México.

El plan de RLH es crecer en la industria hotelera y de gran turismo a través de la construcción y compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos, creando la principal plataforma de hoteles de lujo en México y en el Caribe.

Transacciones importantes

a. Nilaya Properties, S. L.

I. Venta de negocio en 2022

El 24 de octubre de 2022, el Consejo de Administración de la Entidad aprobó la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., subsidiaria española propietaria del 100% de los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Collection de Madrid, ambos ubicados en España. La transacción se realizó el 16 de noviembre del 2022, la cual consistió en la venta de la totalidad de las participaciones sociales del capital de Nilaya a Sancus Hotels.

El flujo de la operación fue por un importe \$2,503 millones (€130 millones), sin estar sujeto a ajustes posteriores o garantía alguna de parte de la Entidad, de los cuales €14.7 millones (MXN\$295.7 millones) corresponden a la cesión de derechos de crédito derivados de un contrato de crédito existente entre RLH y Consorcio Dimova España, S.L., tenedora del 49% restante.

Los gastos incurridos por la Entidad en relación con la Operación ascendieron a \$3.2 millones y consistieron principalmente en servicios de asesoría legal y financiera.

En la página siguiente se muestra la pérdida derivada de esta operación.

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

	Importe
Contraprestación recibida	\$ 2,503,913
Cesión de derechos ¹	(296,723)
Precio de venta	2,207,190
Costo por venta	(2,285,352)
Pérdida de la Operación	<u>\$ (78,162)</u>

¹ Este importe se encuentra presentado dentro de actividades de operación en el estado de flujos de efectivo en partes relacionadas.

Esta transacción se analizó con base a lo previsto en la Ley del Impuesto sobre la Renta específicamente el artículo 22 el cual establece las reglas para la determinación de la ganancia o pérdida en la enajenación de acciones en función de dicho análisis y los cálculos efectuados, no existe un impacto fiscal para Entidad derivado de la venta.

La venta obedece a la decisión de la Emisora de reenfocar la estrategia de negocio y crecimiento en las regiones de México y el Caribe. El flujo generado de la venta se utilizó para usos corporativos generales, incluyendo la realización de distribuciones a favor de los accionistas de la Entidad. Véase nota 18.

La Operación, además, tiene como finalidad (i) permitir a la Entidad enfocarse en proyectos de expansión en una zona más específica, (ii) mejorar la rentabilidad del portafolio hotelero de RLH y (iii) evitar volatilidad por factores geopolíticos.

II Cambios en la participación no controladora en Nilaya

La subsidiaria Nilaya recibió recursos en forma de préstamo de sus dos accionistas por un total de €59,996, de los cuales la Entidad aportó €17,466 y el accionista minoritario €42,530. La Entidad y su socio en Nilaya acordaron capitalizar dicha aportación. La aportación de la participación no controladora, equivalentes a \$1,003,019, resultó en un incremento de su participación de 40% a 49%. Esta capitalización se llevó a cabo el 16 de agosto de 2021 y a partir de esa fecha RLH participa en 51% manteniendo el control de Nilaya y sus subsidiarias.

El 11 de agosto de 2022, mediante acta de asamblea, se aprobó llevar a cabo una disminución de la participación no controladora por \$67,334. Este movimiento confirma el porcentaje de participación de la Entidad acordados por los socios.

III Adquisición del negocio en 2021

El 14 de julio de 2021, la Entidad adquirió control de un negocio a través de la compra del 100% de 248,016 participaciones sociales con valor nominal de 100€, representativas del capital social de Breda Capital S.L. (Breda), sociedad registrada en el Reino de España, propietaria del principal activo Hotel Bless Collection de Madrid.

El precio pagado por la adquisición ascendió a €49,578, mismo que fue liquidado en esa fecha mediante transferencia bancaria, equivalente a \$1,163,997.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Esta adquisición se realizó mediante una de sus subsidiarias Nilaya Properties, S.L. (Nilaya) en la que la Entidad participa en 51% y tiene un socio no controlador por el 49% restante. La Entidad utilizó recursos propios para el pago de su proporción. Asimismo, junto con la adquisición, RLH aseguró contractualmente la continuidad del operador de Hotel Bless (Palladium Gestión, S.L.U.) por 20 años, en términos iguales a los que existían antes de la adquisición.

b. Capital social

I. Aumento de capital social.

Tal como se detalla en la Nota 17, el 17 de marzo de 2021, mediante acta de asamblea se aprobó llevar a cabo un aumento del capital social, en su parte fija en \$2,012,482, más una prima por suscripción de acciones de \$994,436, mediante una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Al 31 de diciembre de 2021, se han obtenido recursos derivado de esta Oferta Pública por \$2,906,918. Los recursos contenidos en la oferta Pública fueron o serán destinados principalmente a fordear la construcción del Hotel Rosewood Mandarina.

II. Disminución del capital social

Tal como se menciona en la nota 18, el 02 de diciembre de 2022, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas se aprobó llevar a cabo una disminución del capital social en su parte fija por \$2,600,090, equivalente a 2.33 por acción, mediante reembolso de efectivo, en forma proporcional a favor de la totalidad de sus accionistas. Este desembolso fue realizado a los accionistas el 14 de diciembre de 2022. La disminución de capital social aprobada no resultó en la cancelación de acciones del capital social; asimismo, los accionistas de la Sociedad mantendrán los mismos porcentajes respecto del total del capital social.

c. Subcontratación

El 23 de abril de 2021, se publicaron diversas disposiciones en la Ley Federal del Trabajo, Ley del Seguro Social, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Código Fiscal de la Federación, Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) y Ley del Impuesto al Valor Agregado con objeto de regular la subcontratación de persona.

En términos generales los principales aspectos son: a) prohibir la subcontratación de personal; b) incorporar reglas a la legislación actual que permitan a las personas morales y físicas contratar únicamente servicios especializados; c) establecer montos máximos para el pago de la PTU; y d) creación de un Registro de Servicios Especializados y Obras Especializadas (REPSE) de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS).

Estas entraron en vigor a día siguiente de su publicación, excepto lo referente a obligaciones señaladas en materia fiscal las cuales entraron en vigor el 1 de agosto de 2021 y las de la reglamentaria del Apartado B) de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado que entraron en vigor en el 2022.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

La Entidad y sus subsidiarias llevaron a cabo un análisis de estas nuevas disposiciones y se realizaron las siguientes actividades para su adopción:

- i. Transferencia de empleados entre subsidiarias de la Entidad.
- ii. Fusión de las subsidiarias, Golf Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. y Mandarina Actividades Servicios, S. A. de C. V., con las subsidiarias Golf de Mayakoba, S. A. de C. V. y Majahua Villas, S. de R. L. de C. V., subyaciendo estas dos últimas como entidades fusionantes.
- iii. Adecuación y actualización de los beneficios laborales, incluyendo los cálculos actuariales de beneficios a largo plazo de los empleados tras pasados.
- iv. Cambio del objeto social de las subsidiarias que proveerán servicios calificados como especializados y trámite de su alta en el padrón del REPSE.
- v. Revisión del cumplimiento regulatorio de las disposiciones con los proveedores que presen servicios calificados como especializados.

Estas actividades no tuvieron un impacto material en los estados financieros consolidados ni derivaron en contingencias o posiciones fiscales inciertas. Al 31 de diciembre de 2022, dichos gastos forman parte de la operación normal del negocio los cuales fueron determinados aplicando la ley vigente del año.

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables:

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad más significativas seguidas por RLH, las cuales han sido aplicadas consistentemente en la preparación de su información financiera en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

Bases de preparación:

Los estados financieros no consolidados de la Entidad han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros no consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

Impactos de COVID-19 sobre el negocio

En 2022 y 2021 las subsidiarias de la Entidad siguieron operando con las medidas de higiene requeridas derivado de la pandemia de COVID-19 para garantizar la salud y seguridad de nuestros empleados, huéspedes y las comunidades circundantes en las que operamos de conformidad con las directivas de varios organismos gubernamentales.

La recuperación de los niveles de ocupación ha sido paulatina, durante el primer semestre de 2021 se alcanzó el % de la ocupación que se tenía en 2019, para el 2022 se ha mantenido estable y ha superado los niveles de ocupación antes de pandemia.

Asimismo, la Administración de la Entidad considera que a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, los activos continúan reflejando su valor apropiado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera y no requiere reconocer ningún deterioro.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Los estados financieros no consolidados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

La preparación de los estados financieros no consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Los estados financieros no consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido específicamente preparados para su presentación a la Asamblea General de Accionistas y para dar cumplimiento con las disposiciones legales a que está sujeta RLH como entidad legal independiente, por lo tanto, las inversiones en acciones de compañías subsidiarias se presentan valuadas a través de método de costo.

Por separado RLH ha emitido estados financieros consolidados, a los cuales se debe recurrir para analizar la situación financiera consolidada y los resultados integrales consolidados de las operaciones de la Entidad y sus subsidiarias como una entidad económica.

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de RLH deben ser medidos utilizando la moneda del entorno económico primario en donde opera (la moneda funcional). En el caso de RLH, la moneda funcional y de presentación es el peso mexicano.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado de resultados integrales.

b. Activos financieros

i. Clasificación

RLH clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición, aquellos que se miden a su valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de RLH para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registran en resultados.

RLH reclasifica los instrumentos de deuda cuando cambia su modelo de negocio para la administración de esos activos.

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

ii. Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que RLH se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y RLH ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

iii. Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determina si los flujos de efectivo son únicamente pagos de principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La medición subsiguiente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de RLH para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo con las cuales RLH clasifica sus instrumentos de deuda.

- **Costo amortizado.** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados.
- Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsiguientemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados.

iv. Deterioro

RLH evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

c. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. Véase Nota 6.

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

d. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por terceros en el curso normal de las operaciones de RLH. Cuando se espera cobrarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentarían como activos no circulantes. Véase Nota 7.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

e. Inventarios inmobiliarios

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejoramiento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el periodo de construcción se capitaliza.

Los terrenos que se desarrollarán en un periodo superior a doce meses se clasifican en el activo no circulante y se registran a su costo de adquisición, más los costos financieros incurridos durante el periodo de construcción.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han capitalizado costos financieros, debido a que la construcción de las residencias se ha financiado con los anticipos recibidos de clientes y con recursos propios.

Los inventarios inmobiliarios se dividen en dos grandes segmentos: terrenos en desarrollo o para desarrollar y obras en proceso (mismos que incluyen residencias en construcción). Véase Nota 9.

f. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos se muestran a su costo histórico. Los inmuebles, mobiliario y equipo se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, solo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Entidad y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan a los resultados de periodo en que se incurren.

Los terrenos no son depreciados; la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo o valor revaluado del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las que se muestran en la página siguiente.

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

Edificio	40 años
Mejoras a locales arrendados	3 años
Equipo de transporte	4 años
Equipo de cómputo	3 años
Mobiliario y equipo	10 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado no consolidado de resultados integrales en el rubro de otros ingresos.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición, por lo tanto no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

g. Pagos anticipados

Corresponden a pagos anticipados con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes o servicios que RLH recibirá en el desarrollo normal de sus operaciones futuras. Se reconocen inicialmente al monto de efectivo pagado, a partir de la fecha en que se hace el pago, siempre que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales pagos fluyan hacia la Entidad.

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, éstos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado no consolidado de resultados integrales del periodo. Cuando los pagos anticipados correspondan a un periodo de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante.

h. Activos intangibles

Marcas y licencias

Las marcas y licencias adquiridas individualmente se muestran a costo histórico. Las marcas y las licencias que tienen una vida útil definida se registran a su costo menos su amortización acumulada y pérdidas por deterioro. La marca "Pan dulce" que tiene vida útil indefinida se registra a su costo menos, en su caso, las pérdidas por deterioro acumuladas.

Las licencias de programas de cómputo adquiridas se capitalizan sobre la base de los costos incurridos con objeto de adquirir y poner en condiciones de uso el programa específico. Estos costos se amortizan con base en sus vidas útiles estimadas de 7 años. Los costos asociados con el mantenimiento de programas de cómputo se reconocen como gasto cuando se incurren.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

I. Arrendamientos

La NIIF 16 introdujo un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen excepciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si o son en sustancia) menos los incentivos de arrendamiento por cobrar.
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo.
- Los importes que se espera sean pagaderos por RLH en garantía de valor residual.
- Precio de ejercicio de una opción de compra si RLH tiene certeza razonable de ejercer esa opción.
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento, si los términos del arrendatario reflejan que RLH ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición de pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Para determinar la tasa incremental de financiamiento RLH:

- Cuando sea posible utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros.
- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por RLH, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y
- Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

RLH está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento.
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido.
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si la Entidad tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo de equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

J. Capital contribuido

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

k. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, modificándose por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera generadas entre las fechas de las transacciones y las de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

l. Pasivos financieros

Cuentas por pagar y gastos acumulados

Las cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de RLH. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Las cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

m. Provisiones

Las provisiones de pasivo se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Cuando existen obligaciones a miles, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación, utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

n. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 21.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

capita contable. En este caso, el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capita contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, excepto cuando RLH es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que RLH espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y RLH tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarías aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los impuestos adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

o. Reconocimiento de ingresos

Ingresos por servicios

Los ingresos por servicios prestados se reconocen conforme se prestan estos y, a) el importe de los ingresos, costos incurridos y por incurrir y el grado de avance en la prestación del servicio son determinados de manera confiable y b) es probable que RLH reciba los beneficios económicos en el futuro.

RLH reconoce los ingresos por la prestación de servicios cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega del servicio ha ocurrido, la contraprestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada. Los ingresos por servicios prestados se reconocen a través del tiempo.

Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo

RLH desarrolla y vende propiedades residenciales. Los ingresos se reconocen cuando el control sobre la propiedad se transfiere al cliente. Las propiedades generalmente no tienen un uso alternativo para RLH debido a restricciones contractuales. Sin embargo, no surgen derechos de pago obligatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se reconocen en el momento en que el título legal es transferido al cliente.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los casos, la contraprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido.

Componente de financiamiento

RLH no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, RLH no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

p. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Entidad

Se realizaron algunas modificaciones a las normas que aplican a partir del 1 de enero de 2022, no se espera que estas modificaciones e interpretaciones tengan impacto para la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

q. Redondeo de saldos

Todos los importes revelados en los estados financieros y en las notas han sido redondeados en miles de pesos mexicanos, en miles de dólares estadounidenses o en miles de euros, a menos que se especifique lo contrario.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 3 - Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

Las actividades de RLH la exponen a una variedad de riesgos financieros, riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo climático. La Administración se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en el desempeño financiero de RLH.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

Riesgos de mercado

i. Riesgo cambiario

RLH está expuesta a riesgo por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense y el euro. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos otorgados a partes relacionadas en dichas monedas. Véase Nota 5.

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$124,882 y \$35,696 en 2022 y 2021, respectivamente.

ii. Riesgo de precios

Dada la naturaleza de los negocios que realiza RLH no está expuesta a un riesgo de precios.

iii. Riesgo de tasa de interés

RLH no tiene riesgos de tasa de interés, ya que no tiene préstamos.

iv. Riesgo de crédito

Cuentas por cobrar

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas, cuentas por cobrar y partes relacionadas. Si bien están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 3, la pérdida por deterioro identificada es inmaterial.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras. La Administración no espera que RLH incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los recursos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que RLH mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AA+), Banco Monex S. A. (AA-), Banco Nacional de Comercio Exterior S. N. C. (AAA), CIBanco, S. A. (A) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A+).

v. Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de RLH y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Entidad tiene suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se han cumplido satisfactoriamente.

El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento.

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
31 de diciembre de 2022					
Partes relacionadas	\$ 68,480	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 68,480
Cuentas por pagar y gastos acumulados	127,077	57,122	-	-	184,209
Otros cuentas por pagar	-	-	66,982	-	66,982
Otros beneficios a los empleados	-	252,079	-	97,332	349,411
Pasivos por arrendamientos	1,547	4,839	2,937	-	9,323
	<u>\$ 197,104</u>	<u>\$ 314,040</u>	<u>\$ 69,919</u>	<u>\$ 97,332</u>	<u>\$ 687,395</u>
31 de diciembre de 2021					
Partes relacionadas	\$ 39,563	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 39,563
Cuentas por pagar y gastos acumulados	51,451	37,979	-	-	89,430
Otros beneficios a los empleados	-	-	-	35,056	35,056
Pasivos por arrendamientos	1,547	4,582	2,047	1,428	9,504
	<u>\$ 92,561</u>	<u>\$ 42,561</u>	<u>\$ 2,047</u>	<u>\$ 1,428</u>	<u>\$ 140,597</u>

Administración de capital

Los objetivos de RLH al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha y generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, RLH puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

RLH no tiene problemas de apalancamiento, ya que cuenta con recursos suficientes para solventar sus pasivos al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

vi. Riesgo de cambio climático

Nuestros procesos de gestión de riesgos consideran aquellos aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno corporativo (ASG) que podrían tener un impacto financiero, patrimonial o reputacional en la organización. Los riesgos a los que las subsidiarias de la Entidad están expuestas como resultado del cambio climático son los siguientes. Potencialmente podrían presentarse una mayor intensidad de las lluvias o una mayor presencia de huracanes, terremotos entre otros, pudiendo ocasionar daños en los hoteles de las subsidiarias de la Entidad afectando su operación habitual y resultados financieros. Sin embargo, las subsidiarias de la Entidad tienen pólizas de seguro para terremoto, inundación u otras operaciones similares, incluyendo seguros de propiedad, accidentes, y ha establecido planes para operar en situaciones de emergencia como las descritas anteriormente.

Nota 4 - Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

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

Las estimaciones críticas se revisan de manera continua. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el periodo del cambio y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de RLH y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

RLH realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y pasivos durante el año siguiente se presentan a continuación.

a. Estimaciones

Activos y pasivos por impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere de juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, RLH debe realizar proyecciones fiscales para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos, por lo que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación, y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Beneficios a los empleados

Durante 2021 la Entidad implementó un Plan de Incentivo a largo plazo para determinados funcionarios de la Entidad, mismo que será pagadero en 2025 en función al logro de objetivos de largo plazo. El logro de los objetivos planteados es incierto, sin embargo, corresponderá a acciones que dichos ejecutivos construyen a partir de la entrada en vigor del plan en 2021. Para determinar el monto a cargar a resultados que corresponde al ejercicio y el monto de la obligación estimada acumulada, la Administración debe aplicar juicio respecto a distintas variables, a) la probabilidad de que se logren los objetivos planteados, b) la probabilidad de que todos los ejecutivos sean acreedores al incentivo.

En la aplicación de dichos juicios, la administración ha estimado las probabilidades de alcanzar el objetivo tomando como base al avance real que tiene cada unidad de negocios con respecto a dicho objetivo. Asimismo, para estimar la cantidad de ejecutivos que se harán acreedores al incentivo se utilizaron datos del mercado de fuentes reconocidas respecto a estadísticas de rotación de personal ejecutivo.

Nota 5 - Posición de divisas:

RLH tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera.

	31 de diciembre 2022		31 de diciembre 2021	
	Dólares	Euros	Dólares	Euros
Activos	129,291	428	75,632	16,921
Pasivos	(751)	-	(843)	(20)
Posición neta	128,540	428	74,789	16,901

	10 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Dólar estadounidense	\$17.97	\$19.36	\$20.58
Euro	\$18.93	\$20.66	\$23.40

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Depósitos bancarios	\$ 2,122,285	\$ 1,189,305
Inversiones a la vista con vencimiento menor a tres meses	65	872,995
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,122,354	\$ 2,062,300

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 7 - Impuestos y otras cuentas por cobrar:

Las cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Impuesto sobre la renta por recuperar	\$ 94,907	\$ 89,959
Impuesto a valor agregado por recuperar	33,615	97,427
Otras cuentas por cobrar	42,569	15,056
Total	\$ 171,091	\$ 202,442

El valor razonable de saldo de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es similar a su valor en libros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se tienen cuentas por cobrar deterioradas. La exposición máxima al riesgo de crédito es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar.

Nota 8 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Edificios	\$ 95,854	\$ 10,604
Mejoras a locales arrendados	18,721	18,721
Equipo de transporte	3,593	3,164
Equipo de cómputo	12,710	8,097
Mobiliario y equipo	5,025	3,633
	106,503	49,259
Depreciación acumulada	(31,374)	(25,601)
	75,129	22,758
Terrenos	28,294	28,294
Construcciones en proceso	82,984	74,803
Total	\$ 186,307	\$ 125,855

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

	Saldo al 1 de enero de 2022	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Costo					
Edificios	\$ 15,654	\$ -	\$ -	\$ 50,200	\$ 65,854
Mejoras a locales arrendados	18,721				18,721
Equipo de transporte	3,163	430	-	-	3,593
Equipo de cómputo	8,097	4,572	(59)		12,710
Mobiliario y equipo	3,633	1,992	-	-	5,625
Terrenos	28,294				28,294
Construcciones en proceso	74,803	58,281	-	(50,200)	82,884
Total	\$ 152,355	\$ 65,375	\$ (59)	\$ -	\$ 217,681

	Saldo al 1 de enero de 2022	Depreciación	Bajas	Traspasos	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Depreciación					
Edificios	\$ 1,242	\$ 392	\$ -	\$ -	\$ 1,634
Mejoras a locales arrendados	17,011	1,305	-	-	18,406
Equipo de transporte	2,010	399			2,409
Equipo de cómputo	5,430	2,294	(14)	-	7,719
Mobiliario y equipo	799	407			1,206
Total	\$ 26,501	\$ 4,887	\$ (14)	\$ -	\$ 31,374
Neto	\$ 125,854				\$ 185,307

Por el año terminado 31 de diciembre de 2021, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como se muestra a continuación:

	Saldo al 1 de enero de 2021	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Costo					
Edificios	\$ 15,654	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 15,654
Mejoras a locales arrendados	18,350	362	-	-	18,712
Equipo de transporte	2,718	948	-	-	3,666
Equipo de cómputo	8,097	1,100	-	-	9,197
Mobiliario y equipo	3,412	221	-	-	3,633
Terrenos	28,294	-	-	-	28,294
Construcciones en proceso	74,446	66,705	(133,350)	-	7,801
Total	\$ 141,360	\$ 68,336	\$ (133,350)	\$ -	\$ 76,346

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

	Saldo al 1 de enero de 2021	Depreciación	Bajas	Traspasos	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Depreciación					
Edificios	\$ 951	\$ 391	\$ -	\$ -	\$ 1,242
Mejoras a locales arrendados	11,529	5,182	-	-	17,011
Equipo de transporte	1,496	514	-	-	2,010
Equipo de cómputo	3,207	2,232	-	-	5,439
Mobiliario y equipo	437	362	-	-	799
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones en proceso	-	-	-	-	-
Total	\$ 17,520	\$ 8,581	\$ -	\$ -	\$ 26,501
Neto	\$ 398,550				\$ 125,865

- La entidad desarrolló la infraestructura de áreas comunes del complejo Mandarin para el futuro desarrollo de villas y hoteles por parte de la Entidad y sus subsidiarias. El 30 de marzo de 2021 se realizó el traspaso por concepto de infraestructura a las subsidiarias de la Entidad dicha distribución se realizó conforme al porcentaje de indiviso a los cuales tienen derecho las subsidiarias y los propietarios de villas, los porcentajes fueron determinados por el área legal y el Condominio la Mandarin, A.C. a infraestructura traspasada a 31 diciembre de 2021 asciende a \$319,923. Este traspaso se realizó al costo más un margen, el importe neto se presenta por separado en el estado de resultados en el rubro de otros ingresos por un importe de \$2,097.

La depreciación registrada en resultados de 2022 y 2021 asciende a \$4,827 y \$8,681 respectivamente.

Nota 9 - Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Terrenos en desarrollo	\$ 459,204	\$ 451,636
Terrenos para desarrollar	678,364	762,566
Obras en proceso	633,603	851,471
	1,771,177	2,065,675
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	(1,092,813)	(1,303,107)
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	\$ 678,364	\$ 762,566

El rubro de terrenos en desarrollo corresponde a el valor del terreno en donde se están llevando las construcciones de villas y las obras en procesos son todos los costos de mejoramiento y acondicionamiento, costos de mano de obra, materiales, entre otros. En el caso de los terrenos para desarrollar, son terrenos que tiene la Entidad y que aún no tiene un proyecto específico para comenzar la construcción, por lo que se incluyen en el largo plazo.

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 10 - Otros activos:

Los otros activos se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Activos por derecho de uso *	\$ 28,645	\$ 37,482
Gastos diferidos	15,720	15,720
Licencias y software	14,271	12,150
Marcas registradas	332	332
	<u>58,968</u>	<u>65,684</u>
Amortización acumulada	<u>(40,709)</u>	<u>(40,177)</u>
Total	<u>\$ 18,259</u>	<u>\$ 25,507</u>

- * A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el estado de resultados muestra \$7,339 y \$7,621, respectivamente, como cargo por amortización de los activos por derecho de uso y \$1,039 y \$2,252 como costo por intereses (incluidos en costos financieros) respectivamente.

La amortización registrada en resultados de 2022 y 2021 asciende a \$8,293 y \$13,840, respectivamente.

Nota 11 - Instrumentos financieros por categoría:

La Administración evalúa que modelos de negocios se aplican a los activos financieros que posee la Entidad y clasifica sus instrumentos financieros de acuerdo con las categorías establecidas en la NIIF 9 'Instrumentos financieros'.

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Activos financieros a costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,122,354	\$ 2,062,300
Cuentas por cobrar (no incluye impuestos por recuperar)	42,569	13,255
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>776,941</u>	<u>1,328,230</u>
	<u>\$ 2,941,864</u>	<u>\$ 3,403,785</u>
Valor razonable con cambios en resultados:		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	<u>\$ 125,188</u>	<u>\$ 168,634</u>
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 190,804	\$ 95,756
Partes relacionadas	<u>58,460</u>	<u>39,568</u>
	<u>\$ 249,264</u>	<u>\$ 135,324</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 12 - Inversión en acciones de compañías subsidiarias:

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

- a. El porcentaje de participación en compañías subsidiarias, así como la actividad que realizan, se muestra a continuación.

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2022	2021
Activos Hoteleros de Lujó MKB, S. A. de C. V. (AHLMI) ¹	Tenedora de acciones	100	100
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. (INALMEX)	Operadora	100	100
Servicios Hoteleros Hamburg, S. A. de C. V. ²	Servicios	100	100
Nilaya Properties, S. L. ³	Tenedora	-	51
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Operadora	100	100
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R. L. de C. V. ⁴	Servicios	-	100
Golf de Mayakoba, S. A. de C. V.	Operadora	100	100
L6 Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V.	Construcción	100	100
Construcción y Desarrollo Mandarina, S. de R. L. de C. V.			
Antes Canales Vilas, S. de R. L. de C. V.)	Construcción	100	100
Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Construcción	100	100
Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V.			
Antes Majahua Vilas, S. de R. L. de C. V.)	Servicios	100	100
Hamburg Branded Residential, S. A. de C. V.	Servicios	100	100
FHF Villas Lote 2, S. A. de C. V.	Negocio Conjunto	50	50
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Servicios	100	100

¹ AHLMI es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Fairmont Mayakoba al 93.06%, Banyan Tree Mayakoba al 95.56%, Andaz Mayakoba al 60%, Rosewood Mayakoba al 100% y del campo de Golf El Camaleón al 61.28% el resto del porcentaje de esta entidad es parte de RLH.

² Estas entidades operaron hasta el tercer trimestre de 2021. Con motivo de las reformas que se mencionan en la Nota 1c, los empleados fueron traspasados a la empresa operadora correspondiente.

³ En la Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebradas el 01 de agosto de 2022, se acordó la fusión de Majahua Resort, S. de R. L. de C. V. (fusorante) con Servicios Hoteleros Majahua, S. de R. L. de C. V. (fusinada).

⁴ El 16 de noviembre de 2022 se vendió el 51% del capital social de Nilaya Properties, S. L., ver detalle en Nota 1a.

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

- b. La inversión en acciones de compañías subsidiarias valuadas al costo se integra como sigue

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V.	\$ 4,053,962	\$ 3,769,014
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	1,390,119	2,032,259
Canalón Resort S. de R. L. de C. V.	1,232,709	689,966
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	612,577	612,577
Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V. (antes Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.)	330,792	281,772
Golf de Mayakoba, S. A. de C. V.	122,337	122,337
RLH Services S. de R. L. de C. V.	3,500	3,500
LQ Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V.	3,218	3,218
Construcción y Desarrollo Mandarina, S. de R. L. de C. V. (antes Canalán Villas S. de R. L. de C. V.)	2,500	-
Servicios Hoteleros Hamburga, S. A. de C. V.	565	585
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	101	51
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R. L. de C. V.	-	19
Nilaya Properties, S. L.	-	2,228,018
	<u>\$ 7,752,380</u>	<u>\$ 9,743,296</u>

- c. Los movimientos en la inversión en acciones se muestran a continuación.

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo al 1 de enero	\$ 3,743,296	\$ 9,056,730
Inversión en Nilaya Properties, S. L.	57,334	411,908
Inversión en Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V. (antes Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.)	49,020	77,809
Inversión en Canalón Resort S. de R. L. de C. V. ¹	542,743	94,592
Inversión en Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. ²	437,433	101,656
Inversión en Construcción y Desarrollo Mandarina, S. de R. L. de C. V. (antes Canalán Villas, S. de R. L. de C. V.)	2,500	-
Inversión en Tenedora RLH, S. A. de C. V.	50	-
Inversión en Mandarina Actividades Servicios, S.A. de C. V.	-	501
Costo por venta de acciones de Nilaya Properties, S. L. ⁴	(2,286,352)	-
Reducción de capital de Majahua Resorts S. de R. L. de C. V.	(542,159)	-
Reducción de capital de Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. ³	(152,485)	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 7,752,380</u>	<u>\$ 9,743,296</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

- ¹ A lo largo del ejercicio 2022 se aprobaron diversas aportaciones de capital social en su parte variable, por un importe total de \$542,743.
- ² El 19 de mayo de 2022 se aprobó capitalizar las futuras aportaciones de capital por \$148,680. A lo largo del segundo semestre del ejercicio 2022 se aprobaron diversas aportaciones de capital social en su parte variable, por un importe total de \$290,744.
- ³ El 14 de junio de 2022 se aprobó la reducción en capital social en su parte variable por un importe de \$162,485.
- ⁴ El 16 de noviembre de 2022 se vendió el 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., ver detalle en Nota 1a.

Nota 13 - Cuentas por pagar y gastos acumulados:

Las cuentas por pagar y gastos acumulados se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Pasivo por terreno de Villas Mandarin (Nota 22)	\$ 6,368	\$ 4,166
Gastos acumulados ¹	178,030	65,256
Pasivos por derecho de uso a corto plazo	6,405	6,332
	<u>\$ 190,804</u>	<u>\$ 95,756</u>

¹ Incluye provisiones por un importe de \$76,902, provisiones de obra por \$21,188, impuestos y otras contribuciones por 23,732 y otras provisiones.

Nota 14 - Beneficios a los empleados:

Los beneficios a los empleados se muestran a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Beneficios a los empleados corto plazo	\$ 252,079	\$ -
Beneficios a los empleados largo plazo	97,332	35,696
Al final del año	<u>\$ 349,411</u>	<u>\$ 35,696</u>

El Consejo de Administración aprobó la implementación de un plan de incentivo para determinados funcionarios de la Entidad con la finalidad de retener, incentivar y mantener a un equipo directivo cohesionado ante la búsqueda de objetivos de mediano y largo plazo para la creación de valor a la Entidad y sus accionistas.

El plan contempla los servicios continuos de ejecutivos clave a partir de 2021 y hasta la fecha de pago del incentivo en febrero de 2025, sin establecer beneficios o pagos parciales o anteriores a esa fecha salvo ciertas causales de terminación no voluntaria.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

El monto del incentivo se ha establecido en función a métricas de desempeño asociadas a la UAFIDA medidas al final del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2024. El costo de dicho plan se registra en proporción al desempeño de dicha métrica con respecto al objetivo establecido, considerando variables de probabilidad y de rotación de personal ejecutivo descontado para mostrar su valor presente. El cargo a los resultados del ejercicio es por \$313,715 y se presenta en gastos corporativos.

Nota 15 - Anticipos de clientes:

Los anticipos de clientes se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Anticipos para compra de residencias	\$ 687,281	\$ 696,947

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el movimiento de los anticipos de clientes se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Al inicio del año	\$ 856,947	\$ 732,167
Anticipos de clientes para compras de residencias	564,301	297,240
Aplicación de anticipos	(773,967)	(132,460)
Al final del año	\$ 687,281	\$ 896,947

Nota 16 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Por cobrar a corto plazo:		
Nilaya Properties, S. L.	\$ -	\$ 376,239
Lò Hotel Mayakoba S. de R. L. de C. V. (Subsidiaria) ¹	190,632	248,790
Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Subsidiaria) ²	153,531	151,251
Golf de Mayakoba, S. A. de C. V. (Subsidiaria) ²	57,106	56,584
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. (Subsidiaria) ²	108,304	115,714
Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V. (antes Majahua Villas S. de R. L. de C. V.) (Subsidiaria) ³	136,641	133,781
Majahua Resorts S. de R. L. de C. V. (Subsidiaria) ²	1,123	157,360
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., (Negocio en conjunto)	-	537
Canalón Resorts, S. de R. L. de C. V. (Subsidiaria)	121,141	64,345
Condominio Maestro la Mandarina A. C. (Filial)	480	580
Otras partes relacionadas	8,943	2,862
	\$ 776,941	\$ 1,326,033

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

Por cobrar a largo plazo

FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio en conjunto) ⁴	\$ 125,188	\$ 165,634

- ¹ Corresponde a un contrato de cesión de derechos de cobro que RLH celebró con OHL y Huaribe Servicios, S. A. de C. V. al 20 de diciembre de 2018, derivado de préstamos otorgados a L8 por dichas compañías.
- ² Las cuentas por cobrar a subsidiarias a corto plazo corresponden principalmente a préstamos otorgados e intereses devengados.
- ³ La cuenta por cobrar corresponde a la venta del terreno donde se está llevando a cabo la construcción de las amenidades del Condominio Mandarin por \$41,344, generando una utilidad de \$3,159, más las inversiones realizadas al proyecto por \$1,913. Véase Nota 9.
- ⁴ En el 2018, la Entidad adquirió derechos de cobro de la Fase II del Proyecto denominado Fairmont Residencia Mayakoba sobre residencias vendidas por un tercero. El monto total de dichos derechos es por Dls.7,125 al 31 de diciembre de 2022 (Dls.6,096 al 31 de diciembre de 2021), que se encuentra valuado a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 5.70% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de las ventas.

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Préstamos por cobrar a corto plazo:		
A inicio del año	\$ 956,241	\$ 509,308
Préstamos otorgados	22,466	956,149
Capitalizaciones	(50,586)	(408,856)
Cobro de préstamos	(369,350)	(138,748)
Interés devengado	39,956	44,776
Interés cobrado	(22,917)	(42,008)
Fluctuación cambiaria	(85,741)	6,616
Al final del año	\$ 487,109	\$ 956,241

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Por pagar a corto plazo		
RLH Services S. de R. L. de C. V. (Subsidiaria) ¹	\$ 55,990	\$ 26,648
Mayahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	-	10,532
Condominio R5 A. C. (Filial) ²	771	-
Condominio R11 y R12 A. C. (Filial) ³	373	1,377
Condominio Maestro la Mandarin A. C. (Filial)	-	531
Vouching S. L.	-	460
Golf de Mayakoba, S. A. de C. V. (Subsidiaria) ⁴	1,776	14
Otras partes relacionadas	50	-
	\$ 58,460	\$ 39,568

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

- ¹ La cuenta por pagar corresponde a prestación de servicios de personal.
- ² Corresponde a gastos por cuotas condominiales.
- ³ Corresponde al patrocinio para la realización del torneo de Golf Mayakoba.
- b. Las operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2022	2021
Ingresos:		
Ingresos por servicios	\$ 68,803	\$ 36,781
Intereses a favor	45,047	44,778
Reembolso de gastos	9,641	20,064
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios	-	203,652
Arrendamientos	2,428	-
Regalias	9	-
Enajenación de activos fijos	426	-
Venta de Acciones	2,207,180	-
	<u>\$ 2,333,545</u>	<u>\$ 305,275</u>
Gastos:		
Costo del plan de incentivos	\$ 300,819	\$ 35,686
Servicios administrativos	174,772	113,757
Cuotas condominiales	32,560	-
Remuneraciones al personal	4,328	5,702
Intereses	2	-
Reembolso de gastos	-	5,021
	<u>\$ 602,881</u>	<u>\$ 161,166</u>
Otras transacciones:		
Inversiones en inventarios inmobiliarios	-	195,345
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 195,345</u>

Nota 17 - Contratos de arrendamiento:

La información de los arrendamientos en los que RLH es arrendatario se muestran en la página siguiente.

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

a. Montos reconocidos en el estado de situación financiera

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Activos por derecho de uso:		
Edificios	\$ 6,952	\$ 14,655
Equipo de transporte	532	1,231
Equipo de cómputo	-	14
	<u>\$ 7,484</u>	<u>\$ 15,900</u>
Pasivo por arrendamiento:		
A corto plazo	\$ 6,405	\$ 5,332
A largo plazo	2,937	11,468
	<u>\$ 9,342</u>	<u>\$ 17,800</u>

Las adiciones al activo por derecho de uso durante el año de 2022 y 2021 fueron de \$181 y \$0 respectivamente.

b. Montos reconocidos en el estado de resultados

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	\$ 5,132	\$ 5,811
Equipo de transporte	801	1,090
Equipo de cómputo	1,405	719
	<u>\$ 7,338</u>	<u>\$ 7,620</u>
Gasto por intereses (incluidos en costos financieros)	<u>\$ 560</u>	<u>\$ 2,252</u>

El total de flujo de efectivo para los arrendamientos en 2022 y 2021 fue \$7,050 y \$8,584, respectivamente.

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y de no arrendamiento. La Entidad asigna la contraprestación en el contrato a los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento en función de sus precios independientes relativos.

Los términos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ninguna cláusula restrictiva. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Las opciones de extensión y terminación están incluidas en una serie de arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo. Estas se utilizan para maximizar la flexibilidad operacional en términos de adminis-

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

lación de los activos utilizados en las operaciones de la Entidad. La mayoría de las opciones de extensión y terminación están en poder de la Entidad y no del arrendador.

Nota 18 - Capital contable:

Con fecha 02 de diciembre de 2022, los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, donde se acordó lo siguiente:

- I. Se aprobó disminuir el capital de la Entidad en su parte fija por una cantidad de \$2,500,090, equivalente a 2.33 por acción. Mediante reembolso en efectivo, en forma proporcional a favor de la totalidad de sus accionistas. Este desembolso fue realizado a los accionistas el 14 de diciembre de 2022. La disminución de capital social aprobada no resultó en la cancelación de acciones del capital social; asimismo, los accionistas de la Entidad mantendrán los mismos porcentajes respecto del total del capital social.
- II. Se aprobó en virtud de la disminución del capital social, el monto del capital social suscrito y pagado de la Entidad asciende a \$7,443,177, representado por un total de 1,115,918,526 acciones ordinarias, nominativas de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija de capital social.

Con fecha 17 de marzo de 2021, los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó lo siguiente:

- I. Se resuelve cancelar 18,815,914 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, que no fueron suscritas y pagadas derivado del aumento de capital social del 2019, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de \$169,343.
- II. Se aprueba incrementar la parte fija del capital social en \$2,012,482 que está representado por 223,609,077 acciones ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de \$9 pesos por acción, más una prima por suscripción de acciones de \$894,436 con un valor de \$4 pesos por cada prima.

El capital social suscrito y pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a \$2,012,482 y la prima pagada a \$894,436 para un total de \$2,906,918.

Considerando todos los puntos anteriores, el capital social y el número de acciones al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integra de la siguiente forma:

Al 31 de diciembre de 2022:					
Número de acciones		Descripción	Importe		
2022	2021		2022	2021	
1,115,918,526	1,115,918,526	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 7,443,177	\$ 10,043,287	
1,115,918,526	1,115,918,526	Capital social suscrito y exhibido	\$ 7,443,177	\$ 10,043,287	

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones en circulación al 31 de diciembre de 2021.

Al 1 de enero de 2021	\$ 911,125,363
Acciones emitidas por aumento de capital	223,609,977
Cancelación de acciones suscritas no exhibidas	(18,815,914)
Al 31 de diciembre de 2021 y 2022 ¹	\$ 1,115,919,526

¹ Al 31 de diciembre de 2022 no existieron movimientos en el número de acciones de la Entidad.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe de capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).

Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de la Entidad y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas residentes en México que se encuentren sujetas a pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2022 y 2021 se tienen otras cuentas de capital las cuales corresponden a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por \$142,941.

Nota 19 - Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Gastos recurrentes corporativos ¹	\$ 232,268	\$ 92,797
Servicios administrativos	106,700	83,080
Honorarios	53,065	42,302
Beneficios a los empleados (Nota 14)	313,715	35,696
Publicidad	108,518	31,574
Cuotas condominiales	30,349	25,640
Depreciación y amortización	13,179	22,521
Sueldos	15,190	14,057
Comisiones bancarias	89	13,228
	<u>\$ 873,671</u>	<u>\$ 361,555</u>

¹ Incluyen honorarios profesionales, mantenimiento, servicios de IT, servicios básicos y marketing.

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 20 - Análisis del resultado integral de financiamiento:

El resultado integral de financiamiento se integra como sigue.

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2022	2021
Costos financieros:		
Intereses a cargo	\$ 5 271	\$ 1 130
Pérdida cambiaria	<u>426 847</u>	<u>139 746</u>
	<u>\$ 431 918</u>	<u>\$ 139 876</u>
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	\$ 97 702	\$ 76 062
Utilidad cambiaria	<u>304 434</u>	<u>184 997</u>
	<u>\$ 402 136</u>	<u>\$ 261 059</u>

Nota 21 - Impuesto sobre la Renta (ISR):

Al 31 de diciembre de 2022 la Entidad determinó una pérdida fiscal de \$145,118 en 2022. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

La conciliación entre las tasas causada y efectiva de ISR se muestra a continuación.

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2022	2021
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (531,098)	\$ (142,791)
Tasa causada de ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	(159,329)	(42,837)
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes		
Efectos de inflación	(103,758)	(74,198)
Gastos no deducibles	22,940	509
Dividendos	(50,960)	-
Efecto por venta de negocio	23,449	-
Partidas varias	815	-
Pérdidas fiscales	<u>43,536</u>	<u>115,526</u>
	<u>\$ (233,304)</u>	<u>\$ -</u>

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

El movimiento en los impuestos diferidos activos y pasivos durante el año, sin tener en cuenta la compensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se muestra a continuación:

	Al 1 de enero de 2022	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2022
Provisiones de gastos	\$ 8,024	\$ 138,218	\$ 146,242
Anticipos de clientes	402,603	(201,841)	200,762
Activos arrendados	-	2,802	2,802
Pasivos varios	-	1,015	1,015
Activos intangibles	5,145	782	5,927
Pérdidas fiscales por amortizar	(205,928)	205,928	-
Inmuebles, mobiliario y equipo	(581)	12,045	11,464
Gastos preoperativos y de financiamiento	(138)	(720)	(858)
Pasivos arrendados	-	(2,245)	(2,245)
Seguros pagados por anticipado	-	-	-
Inventario inmobiliario	(209,125)	77,320	(131,805)
Impuestos diferidos activos - Neto	\$ -	\$ 233,304	\$ 233,304

	Al 1 de enero de 2021	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2021
Provisiones de gastos	\$ 663	\$ 7,361	\$ 8,024
Anticipos de clientes	193,100	209,503	402,603
Activos intangibles	-	5,145	5,145
Pérdidas fiscales por amortizar	(6,022)	(199,905)	(205,928)
Inmuebles, mobiliario y equipo	228	(809)	(581)
Gastos preoperativos y de financiamiento	-	(138)	(138)
Seguros pagados por anticipado	(65)	65	-
Inventario inmobiliario	(187,904)	(21,221)	(209,125)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	\$ -	\$ -	\$ -

Al 31 de diciembre de 2022, la Entidad tiene pérdidas fiscales por un total de \$3,958,294 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra en la página siguiente:

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2017	\$ 498,160	2027
2018	2,335,260	2028
2020	435,386	2030
2021	540,205	2031
2022	149,283	2032
	<u>\$ 3,958,294</u>	

Nota 22 - Compromisos:

La Entidad tiene el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privadas, si y solo si, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se ha reconocido un pasivo por las ventas que si cumplen estas condiciones por \$102,051 y \$4,168, respectivamente, la cual se presenta en el rubro de provisiones. Asimismo, la Entidad tiene un pasivo contingente no registrado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de \$212,446 y \$277,709, respectivamente que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y solo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aun tiene que ser confirmada por la ocurrencia de uno más hechos futuros derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad. Véase Nota 13.

Nota 23 - Autorización de la emisión de los estados financieros:

Los estados financieros no consolidados fueron autorizados para su emisión el 10 de marzo de 2023 por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Índice

31 de diciembre de 2021 y 2020

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 7
Estados financieros consolidados:	
Estados consolidados de situación financiera	8
Estados consolidados de resultado integral	9
Estados consolidados de cambios en el capital contable.....	10
Estados consolidados de flujos de efectivo	11
Notas sobre los estados financieros consolidados	12 a 71



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y a los Consejeros del
Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de
RLH Properties, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas sobre los estados financieros consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Evaluación de deterioro del crédito mercantil Como se describe en la Nota 11 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad realiza pruebas anuales de deterioro sobre su crédito mercantil. Nos enfocamos en este asunto en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del saldo del crédito mercantil al 31 de diciembre de 2021 (\$1,130 millones) y debido a que las pruebas de deterioro involucran la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad al determinar el valor de recuperación, el cual se basa en proyecciones financieras de flujos de efectivo futuros. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos relevantes usados por la Administración para estimar el valor de recuperación: tasa de crecimiento de ingresos, margen de utilidad bruta esperado y la tasa de descuento.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones financieras preparadas por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlas. En particular, evaluamos si las mismas resultan consistentes con los presupuestos aprobados por el Consejo de Administración. Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, llevamos a cabo los siguientes procedimientos: • Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor de recuperación del crédito mercantil con los utilizados y reconocidos para activos de características similares en la industria. • Comparamos las cifras presupuestadas para el ejercicio actual con los resultados reales y evaluamos el desempeño y tendencias históricas de cada unidad generadora de efectivo, para identificar si algún supuesto en las proyecciones pudiera considerarse optimista. • Comparamos la tasa de crecimiento de ingresos, con fuentes independientes de mercado de otras compañías de la industria en la que opera la Entidad. • Evaluamos el margen de utilidad bruta esperado y la relación que este tiene con el desempeño histórico del negocio. • Analizamos los cálculos de sensibilidad preparados por la Administración para cada unidad generadora de efectivo. • Comparamos las tasas de descuento utilizadas con la información disponible de fuentes independientes
Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar Como se describe en la Nota 26 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad reconoció un impuesto diferido activo derivado principalmente de las pérdidas fiscales por amortizar capitalizadas.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones financieras preparadas por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlas, aplicando los procedimientos que se describen en la cuestión clave de la auditoría anterior.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a la importancia del monto de las pérdidas por amortizar al 31 de diciembre de 2021 (\$6,862 millones), y porque la estimación de su recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar sus proyecciones financieras y fiscales. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los supuestos relevantes considerados en las proyecciones financieras, mencionados en la cuestión clave de la auditoría anterior.	Adicionalmente evaluamos las proyecciones fiscales preparadas por la Entidad mediante los siguientes procedimientos: • Evaluamos su consistencia con las proyecciones financieras. • Analizamos el periodo de caducidad de las pérdidas fiscales por amortizar, comparándolo con las utilidades fiscales proyectadas por la Entidad.
Negocio adquirido, a través de la compra de las acciones Breda Capital, S. L. Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros consolidados, el 14 de julio de 2021, la Entidad adquirió el control de un negocio a través de la compra de las acciones de Breda Capital, S. L. El principal activo de esta entidad es el Hotel Bless Collection de Madrid. A efectos de reconocer esta adquisición de negocios, la Entidad aplicó el método de adquisición. Bajo este método se requiere que los activos y pasivos del negocio adquirido se registren a valor razonable. Asimismo, se reconoce un crédito mercantil por la diferencia entre el monto de la contraprestación y el valor razonable de los activos netos adquiridos. Nos enfocamos en esta adquisición en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del valor razonable de los inmuebles adquiridos que ascendieron a \$2,914 millones de pesos y porque la Administración requirió la aplicación de juicios para determinar dicho valor razonable. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los modelos y metodologías utilizados para determinar el valor razonable de los inmuebles, incluyendo el valor terminal, y en los supuestos más relevantes utilizados: el crecimiento estimado de ingresos y gastos y la tasa de descuento.	Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, efectuamos los siguientes procedimientos: • Obtuvimos los modelos y metodologías aplicados por la Entidad para determinar el valor razonable de los inmuebles, incluyendo el valor terminal, y los comparamos con los modelos o metodologías comúnmente utilizados y reconocidos en la industria para determinar el valor razonable de activos similares. • Evaluamos el crecimiento estimado de ingresos y gastos, mediante la comparación de las variables principales utilizadas, particularmente ingreso por habitación disponible, ocupación proyectada y proporción de gastos operativos respecto a ingresos, con tendencias históricas del mercado, así como con información de proyecciones de la industria hotelera, aplicables a la región y segmento del hotel adquirido. • Evaluamos la tasa de descuento utilizada para calcular los valores presentes, comparándola con una tasa de mercado comparable para el sector hotelero a la fecha de la transacción.



Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
	• Se realizaron cálculos adicionales para determinar un rango de valores razonables del inmueble considerando variables críticas tales como: tasa de descuento, factores de descuento, valor terminal y cambios en el capital de trabajo; tomando como base la información de mercado obtenida de fuentes de información pública, utilizando tanto el método de ingresos como el de múltiplos implícitos en entidades comparables. • Finalmente, comparamos la información revelada en las notas a los estados financieros consolidados con los contratos celebrados y la información previamente detallada.

Información adicional

La Administración de la Entidad es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe Anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes, los cuales se emitirán después de la fecha de informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresamos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Entidad, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del Gobierno de la Entidad y en dicho informe, de corresponder.



Responsabilidades de la Administración y de los encargados del Gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración de la Entidad y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Entidad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.



- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos, en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los encargados del Gobierno de la Entidad una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del Gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.



El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación:

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "José Ignacio Toussaint Purón", written over a horizontal line.

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

Ciudad de México, 25 de febrero de 2022

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

Estados Consolidados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	2021	2020
Activo		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	\$ 4,660,894	\$ 2,030,372
Cientes y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	1,114,297	1,022,446
Partes relacionadas (Nota 19)	23,858	42,902
Inventarios (Nota 8)	127,825	92,385
Inventarios inmobiliarios (Nota 10)	1,872,990	1,479,890
Pagos anticipados	139,607	75,432
Suma el activo circulante	7,939,471	4,743,427
ACTIVO NO CIRCULANTE:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 9)	23,495,802	19,916,200
Inventarios inmobiliarios (Nota 10)	762,568	769,059
Activos intangibles (Nota 11)	778,601	845,378
Crédito mercantil (Nota 11)	1,129,848	1,131,837
Partes relacionadas (Nota 19)	166,679	199,117
Impuestos diferidos (Nota 26)	344,674	224,470
Efectivo restringido (Nota 6)	21,536	49,374
Otros activos a largo plazo	3,994	
Suma el activo no circulante	26,703,702	23,135,435
Total activo	\$ 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 (Nota 15)	\$ 168,414	\$ 145,260
Proveedores	330,650	245,159
Anticipos de clientes (Nota 16)	1,961,083	1,325,168
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 13)	911,606	961,732
Provisiones (Nota 14)	164,294	126,162
Partes relacionadas (Nota 19)	25,386	1,327
Impuesto sobre la renta por pagar	123,300	37,076
Instrumentos financieros derivados (Nota 17)	2,145	
Suma el pasivo a corto plazo	3,686,878	2,841,884
PASIVO A LARGO PLAZO:		
Préstamos bancarios a largo plazo (Nota 15)	9,755,189	8,196,936
Impuestos diferidos (Nota 26)	1,572,901	1,485,439
Partes relacionadas (Nota 19)	249,292	138,622
Instrumentos financieros derivados (Nota 17)	237,147	437,280
Ingresos diferidos (Nota 1r.)	223,641	
Beneficios a los empleados (Nota 18)	97,735	37,054
Otras cuentas por pagar a largo plazo	46,912	66,103
Suma el pasivo a largo plazo	12,182,817	10,361,434
Suma el pasivo	15,869,695	13,203,318
CAPITAL CONTABLE:		
Capital social (Nota 21)	10,043,267	8,030,785
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	6,538,621
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)
Otras reservas de capital (Nota 21)	798,422	629,639
Déficit	(1,974,109)	(2,161,419)
Participación controladora	16,157,696	12,894,685
Participación no controladora (Nota 21)	2,615,782	1,780,859
Suma el capital contable	18,773,478	14,675,544
Total pasivo y capital contable	\$ 34,643,173	\$ 27,878,862

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados de Resultado Integral

Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	2021	2020
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 3,184,690	\$ 1,356,896
Ingresos por alimentos y bebidas	1,423,085	701,838
Ingresos por servicios de campo de golf	220,463	94,458
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	179,654	82,274
Otros ingresos hoteleros	533,485	209,746
Ingresos por venta de residencias	201,501	206,968
	<u>5,742,878</u>	<u>2,652,180</u>
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(925,070)	(420,553)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(917,883)	(487,461)
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(55,053)	(154,796)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(72,589)	(38,252)
Otros costos hoteleros	(167,916)	(85,880)
Costo por venta de residencias	(165,255)	(187,286)
Gastos administrativos y operativos (Nota 22)	(1,094,517)	(727,395)
Depreciación y amortización	(648,482)	(506,243)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(84,984)	(53,666)
Gastos de venta y mercadotecnia (Nota 23)	(400,853)	(271,254)
Gastos de mantenimiento	(297,853)	(158,342)
Electricidad, gas y agua	(214,378)	(133,494)
Honorarios de operación	(298,792)	(80,521)
Seguros	(113,607)	(104,905)
Predial	(34,413)	(36,825)
Gastos corporativos (Nota 24)	(253,201)	(198,357)
	<u>(5,744,846)</u>	<u>(3,645,230)</u>
Otros ingresos (egresos) - Neto	17,810	(2,554)
Utilidad (pérdida) de operación	<u>15,842</u>	<u>(995,604)</u>
Costos de financiamiento:		
Intereses y costos financieros	(314,409)	(317,497)
Pérdida cambiaria	(375,832)	(1,469,747)
Costo financiero	(690,241)	(1,787,244)
Intereses ganados	36,708	9,958
Utilidad cambiaria	373,915	1,503,967
	<u>(279,618)</u>	<u>(273,319)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(263,776)	(1,268,923)
Provisión para impuestos a la utilidad (Nota 26)	283,911	161,518
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>20,135</u>	<u>(1,107,405)</u>
Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:		
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	5,614	805,080
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	175,601	(134,580)
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados:		
Remediación de la obligación de beneficios a empleados	(13,353)	(2,941)
	<u>167,862</u>	<u>667,559</u>
Utilidad (pérdida) integral neta del año	<u>\$ 187,997</u>	<u>\$ (439,846)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año atribuible a:		
Participación controladora	\$ 187,310	\$ (937,869)
Participación no controladora	(167,175)	(169,536)
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 20,135</u>	<u>\$ (1,107,405)</u>
Utilidad (pérdida) integral neta del año atribuible a:		
Participación controladora	\$ 356,093	\$ (355,052)
Participación no controladora	(168,096)	(84,794)
Utilidad (pérdida) integral neta del año	<u>\$ 187,997</u>	<u>\$ (439,846)</u>
Utilidad (pérdida) por acción básica (Nota 29)	<u>\$ 0.18</u>	<u>\$ (1.10)</u>
Utilidad (pérdida) por acción diluida (Nota 29)	<u>\$ 0.18</u>	<u>\$ (1.06)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable

Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos								
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Otras cuentas de capital (Nota 21)	Otras reservas de capital (Nota 21)	(Déficit)	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2020	\$ 8,030,785	\$ 6,538,621	\$ (142,941)	\$ 46,822	\$ (1,180,122)	\$ 13,293,165	\$ 1,096,761	\$ 14,389,926
Aumento de capital social de la participación no controladora (Nota 1e.)					(43,428)	(43,428)	768,892	725,464
Pérdida neta del año					(937,869)	(937,869)	(169,536)	(1,107,405)
Otros resultados integrales				582,817		582,817	84,742	667,559
Saldos al 31 de diciembre de 2020	8,030,785	6,538,621	(142,941)	629,639	(2,161,419)	12,894,685	1,780,859	14,675,544
Aumentos de capital social (Nota 21)	2,012,482	894,436				2,906,918		2,906,918
Aumento de capital social de la participación no controladora (Nota 1e.)						-		-
Utilidad (pérdida) neta del año					187,310	187,310	1,003,019	1,003,019
Otros resultados integrales				168,783		168,783	(921)	20,135
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 10,043,267	\$ 7,433,057	\$ (142,941)	\$ 798,422	\$ (1,974,109)	\$ 16,157,696	\$ 2,615,782	\$ 18,773,478

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
 Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
 Director de Finanzas

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

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	2021	2020
Actividades de operación		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (263,776)	\$ (1,268,923)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización (Notas 9 y 11)	648,482	506,243
Intereses a favor	(36,708)	(9,958)
Intereses a cargo	314,409	317,497
Baja de inmuebles, mobiliario y equipo (Nota 9)	139,643	778
Otras partidas que no requieren uso de efectivo	45,399	10,899
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	4,657	44,038
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(133,878)	(183,949)
Subtotal	718,228	(583,375)
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar	(75,556)	29,203
(Aumento) disminución en pagos anticipados	(68,169)	22,030
Aumento en inventarios	(35,440)	(10,386)
Aumento en inventarios inmobiliarios	(386,609)	(96,779)
Aumento en proveedores	85,491	2,768
Aumento en provisiones	38,132	2,083
(Disminución) aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados	(132,637)	241,324
Aumento en anticipos de clientes	635,915	178,427
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	186,212	(47,984)
Pagos del plan de compensación		(133,955)
Impuestos a la utilidad pagados	(27,532)	(115,398)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	938,035	(512,042)
Actividades de inversión		
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario, equipo y activos intangibles (Nota 9)	(1,175,874)	(1,805,091)
Adquisición de negocios, neto de efectivo recibido	(1,163,850)	
Intereses cobrados	36,708	9,958
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(2,303,016)	(1,795,133)
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	(270,090)	(230,339)
Aumento de capital social (Nota 21)	2,012,482	
Prima en suscripción de acciones (Nota 21)	894,436	
Aumento de capital de la participación no controladora (Nota 1e.)	1,003,019	725,464
Recursos obtenidos para inmuebles, mobiliario y equipo	181,649	
Efectivo restringido	27,838	26,941
Obtención de préstamos bancarios (Nota 25)	253,167	1,833,999
Pago de préstamos bancarios (Nota 25)	(79,252)	(337,535)
Pago de arrendamientos (Nota 20)	(23,089)	(24,748)
Costos por préstamos capitalizados (Nota 9)		(68,053)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	4,000,160	1,925,729
Aumento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	2,635,179	(381,446)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,030,372	2,455,856
Pérdida cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(4,657)	(44,038)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 4,660,894	\$ 2,030,372

Al 31 de diciembre de 2020 existe una transacción que no generó flujo de efectivo por \$43,428, que se describe en la Nota 1d.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), en miles de dólares estadounidenses (Dls.) y en miles de euros (€), excepto que se indique lo contrario

Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:

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

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

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

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

El plan de la Entidad es crecer en la industria hotelera y de gran turismo a través de la construcción y compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos, creando la principal plataforma de hoteles de lujo en México y España.

Transacciones importantes

a. Aumento de capital

Tal como se detalla en la Nota 21, el 17 de marzo de 2021, mediante acta de asamblea se aprobó llevar a cabo un aumento del capital social, en su parte fija en \$2,012,482, más una prima por suscripción de acciones de \$894,436, mediante una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Al 31 de diciembre de 2021, se han obtenido recursos derivado de esta Oferta Pública por \$2,906,918. Los recursos obtenidos en la oferta Pública fueron o serán destinados principalmente a fondear la construcción del Hotel Rosewood Mandarin.

b. Adquisición del negocio

El 14 de julio de 2021, la Entidad adquirió control de un negocio a través de la compra del 100% de 248,016 participaciones sociales con valor nominal de 100€, representativas del capital social de Breda Capital S.L. (Breda), sociedad registrada en el Reino de España, propietaria del principal activo Hotel Bless Collection de Madrid (Hotel Bless).

El precio pagado por la adquisición ascendió a €49,578, mismo que fue liquidado en esa fecha mediante transferencia bancaria, equivalente a \$1,163,997.

Esta adquisición se realizó mediante la subsidiaria Nilaya Properties, S. L. (Nilaya) en la que la Entidad participa en 51% y tiene un socio no controlador por el 49% restante. La Entidad utilizó recursos propios para el pago de su proporción. Asimismo, junto con la adquisición, RLH aseguró contractualmente la continuidad del operador del Hotel Bless (Palladium Gestión, S.L.U.) por 20 años, en términos iguales a los que existían antes de la adquisición.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

A continuación se muestra la asignación de valores razonables de los activos correspondientes a la adquisición. A partir de la fecha de adquisición, las operaciones de Breda se incluyen en los resultados consolidados de la Entidad.

	Importe
Efectivo	\$ 147
Otros activos circulantes	16,295
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,913,756
Otros activos no circulantes	186
Impuesto diferido pasivo - Neto	(185,378)
Pasivos a corto plazo	(107,538)
Préstamos bancarios y otros pasivos a largo plazo	(1,507,928)
Total valor razonable de activos identificables y adquiridos - Neto	\$ 1,129,540
Crédito mercantil	34,457
Contraprestación transferida	\$ 1,163,997

De acuerdo con el contrato de compraventa, el precio está sujeto a ciertos ajustes (earn-out) que dependen del comportamiento de la UAFIDA de Breda en los años 2025 y 2026. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la administración considera, con base en proyecciones financieras, que la probabilidad de que este pago sea requerido es remota; por lo tanto, no se registró ninguna contraprestación contingente al 31 de diciembre de 2021.

Si la adquisición de negocios del Hotel Bless hubiera ocurrido el 1 de enero de 2021 los ingresos se hubieran incrementado en \$16,147 y la pérdida se hubiera disminuido en \$112,854 al 31 de diciembre de 2021. Asimismo, el Hotel Bless ha aportado desde la fecha de su adquisición, ingresos y pérdidas de \$6,386 y \$22,577, respectivamente.

El crédito mercantil se considera no deducible para efectos fiscales. Los costos de adquisición fueron deducidos durante el ejercicio 2021.

c. Subcontratación

El 23 de abril de 2021, se publicaron diversas disposiciones en la Ley Federal del Trabajo, Ley del Seguro Social, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Código Fiscal de la Federación, Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) y Ley del impuesto al Valor Agregado con objeto de regular la subcontratación de personal.

En términos generales los principales aspectos son: a) prohibir la subcontratación de personal, b) incorporar reglas a la legislación actual que permitan a las personas morales y físicas contratar únicamente servicios especializados, c) establecer montos máximos para el pago de la PTU, y d) creación de un Registro de Servicios Especializados y Obras Especializadas (REPSE) de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS).

Estas entraron en vigor al día siguiente de su publicación, excepto lo referente a obligaciones señaladas en materia fiscal las cuales entraron en vigor el 1 de agosto de 2021 y las de la reglamentaria del Apartado B), de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado que entrarán en vigor en el 2022.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

La Entidad llevó a cabo un análisis de estas nuevas disposiciones y se realizaron las siguientes actividades para su adopción:

- i. Transferencia de empleados entre subsidiarias de la Entidad.
- ii. Fusión de las subsidiarias: Golf Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. y Mandarina Actividades Servicios, S. A. de C. V. con las subsidiarias Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. y Majahua Villas, S. de R. L. de C. V. subsistiendo estas dos últimas como entidades fusionantes.
- iii. Adecuación y actualización de los beneficios laborales, incluyendo los cálculos actuariales de beneficios a largo plazo de los empleados traspasados.
- iv. Cambio del objeto social de las subsidiarias que proveerán servicios calificados como especializados y trámite de su alta en el padrón del REPSE.
- v. Revisión del cumplimiento regulatorio de las disposiciones con los proveedores que presten servicios calificados como especializados

Estas actividades no tuvieron un impacto material en los estados financieros consolidados ni derivaron en contingencias o posiciones fiscales inciertas.

d. Renegociaciones de términos de deuda

Como se detalla en la Nota 15, durante el año 2020, una de las medidas adoptadas por la Administración durante el segundo trimestre para minimizar el impacto generado por la pandemia COVID-19, fue la renegociación de las obligaciones tanto contractuales como financieras por todos los activos en operación con diversas entidades financieras.

En el primer semestre del 2021, continuando con las medidas implementadas por la administración, se renegociaron los términos de los préstamos que se tienen en el Hotel Four Seasons Ciudad de México, Hotel Andaz y Hotel Villa Magna.

e. Aumento en la participación no controladora en Nilaya

El 9 de junio de 2020, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la venta de 8.700.900 acciones de su subsidiaria Nilaya Properties, S. L. por un importe de €30,210, equivalente a \$725,462. La venta de estas acciones fue realizada al segundo accionista de Nilaya Properties, S. L. y reconocida en la participación no controladora. El costo de venta de las acciones y que fue reconocido en el capital contable de la Entidad fue de \$768,892, reconociendo una pérdida por la venta de dichas acciones por \$43,428 por lo que a partir de dicha fecha y al 31 de diciembre de 2020 la Entidad mantenía indirectamente el 60% de participación en el Hotel Villa Magna.

Con motivo de la adquisición de Breda que se menciona en la Nota 1b, la subsidiaria Nilaya recibió recursos en forma de préstamo de sus dos accionistas por un total de €59,996, de los cuales la Entidad aportó €17,466 y el accionista minoritario €42,530. La Entidad y su socio en Nilaya acordaron capitalizar dicha aportación. La aportación de la participación no controladora, equivalentes a \$1,003,019, resultó en un incremento de su participación de 40% a 49%. Esta capitalización se llevó a cabo el 16 de agosto de 2021 y a partir de esa fecha RLH participa en 51% manteniendo el control de Nilaya y sus subsidiarias.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

f. Cambio de accionistas en 2020

El 4 de marzo de 2020 se hace del conocimiento público inversionista, de la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital de RLH que eran propiedad de tres únicos accionistas y que representaban el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH, por parte de un vehículo propiedad de un grupo distinto de accionistas, con los consecuentes cambios en el Consejo de Administración de RLH.

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas seguidas por RLH, las cuales han sido aplicadas consistentemente en la preparación de su información financiera en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de RLH han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

Impactos de COVID-19 sobre el negocio

Derivado de la crisis mundial generada por el COVID-19 y la situación de pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, las actividades económicas se han visto impactadas en todo el mundo, lo que ha llevado a una disminución en el consumo/gasto discrecional en todas actividades, tales como el turismo, eventos de entretenimiento y deportivos, entre otros.

En apego a las medidas de prevención establecidas por las autoridades competentes, la Entidad disminuyó sustancialmente sus operaciones hoteleras durante los meses de abril y mayo de 2020, reiniciando a partir del mes de junio de ese año con operaciones a un nivel de capacidad reducida y controlada, que generó una caída en los ingresos, propiciando una disminución en la liquidez de la Entidad durante 2020, que se ha recuperado paulatinamente durante 2021. Desde finales de 2020 y durante 2021 se realizaron reaperturas de los hoteles siguiendo las medidas de higiene requeridas para garantizar la salud y seguridad de nuestros empleados, huéspedes y las comunidades circundantes en las que operamos, de conformidad con las directivas de varios organismos gubernamentales. A la fecha de este informe todos los hoteles se encuentran en operación.

La Administración de la Entidad tomó las medidas que consideró necesarias para enfrentar esta situación y mejorar el desempeño operativo y los flujos de efectivo, que se resumen a continuación:

- a. Como se menciona en la Nota 15, durante el segundo trimestre de 2020 y en algunos hoteles por el ejercicio 2021, se celebraron convenios modificatorios con los bancos acreedores en donde se acordaron periodos de carencia, ampliación de plazos y cambios a cláusulas restrictivas y de cumplimiento. Los acuerdos particulares de cada préstamo se explican en dicha nota. La administración ha vigilado el estricto cumplimiento de obligaciones contractuales con los préstamos bancarios, y ha revisado con las instituciones acreedoras las razones financieras exigidas por los contratos de crédito, garantizando mediante los convenios modificatorios antes mencionados y/o dispensas temporales cuando se consideró necesario, el continuo cumplimiento. Al 31 de diciembre de 2021 no se han incumplido las obligaciones de esta naturaleza (modificadas) ni se estima incumplirlas durante 2022 con base en las proyecciones financieras realizadas por la administración. Véase Nota 15.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

- b. La entidad tiene la capacidad de liquidar ciertos activos que podría materializar en flujos de efectivo en un período de tiempo relativamente corto en caso de ser necesario, por ello como se explica en la Nota 1e. durante el segundo trimestre de 2020 se realizó una venta de acciones de una participación minoritaria de sus subsidiarias, capitalizando a la Entidad en €30,210, equivalente a \$725,462.
- c. La administración de cada uno de los hoteles tomó las medidas de contención de gastos, especialmente de mercadotecnia y publicidad, pero también otros gastos variables para contener el impacto temporal sobre los flujos de efectivo de la operación, garantizando la infraestructura suficiente para prestar el servicio de alta calidad a los huéspedes aún en el contexto de capacidad reducida. Estas medidas se han moderado gradualmente durante 2021 conforme se ha recuperado el nivel de ocupación.
- d. Se diferieron algunos proyectos de inversión considerados no prioritarios para proteger los niveles de liquidez, mismos que se han retomado durante 2021.
- e. Se ha revisado, asimismo, si la reducción temporal del volumen de operación representa algún riesgo de que el valor reflejado en nuestros libros por activos hoteleros requiriera ajustes por deterioro. La Administración de la Entidad realizó pruebas de deterioro y al evaluar los flujos futuros de efectivo estimados a valor presente, la Entidad concluyó que no se requiere ningún ajuste por deterioro en sus activos hoteleros en 2021 y 2020.
- f. Para estas evaluaciones de los efectos de COVID-19 la Entidad ha actualizado la proyección de negocios y de flujos de efectivo acorde a las actuales circunstancias, a las expectativas razonables de recuperación de los niveles de operación y a los convenios modificatorios mencionados anteriormente. Como resultado de esta revisión, la Administración ha concluido que tiene la capacidad para seguir adelante con la operación de los activos hoteleros, incluyendo la mayoría de las actividades previamente planeadas de mantenimiento y/o remodelación y para continuar ofreciendo los servicios de alta calidad que distinguen sus activos. Por lo descrito anteriormente, la Administración ha concluido que cuenta con la liquidez suficiente para continuar operando sus activos hoteleros como mínimo durante los siguientes doce meses conforme a sus planes de negocio. De tal forma, los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados bajo el supuesto de que la Entidad continuará como un negocio en marcha.

Los estados financieros consolidados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

Los estados financieros consolidados de RLH tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, RLH recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen los de RLH Properties S.A.B. de C. V. y de las siguientes subsidiarias como se muestra en la página siguiente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Desarrollo y gestión de activos hoteleros

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2021	2020
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	100
Hotel Fairmont Mayakoba			
Operadora de Mayakoba, S.A. de C.V.	Tenedora de acciones	89.84	89.84
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	Operadora	89.84	89.84
Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. ¹	Servicios de personal	89.84	89.84
Hotel Rosewood Mayakoba			
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	Operadora y servicios especializados	100	100
Islas de Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. ¹	Servicios de personal	100	100
Hotel Andaz Mayakoba			
Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Operadora	60	60
Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. ¹	Servicios de personal	60	60
Hotel Banyan Tree Mayakoba			
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Operadora	95.56	95.56
Lote 3 Servicios, S. A. de C. V. ¹	Servicios de personal	80	80
Campo de Golf el Camaleón			
Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.	Operadora	100	100
Golf Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. ²	Servicios de personal		100
Hotel Four Seasons Ciudad de México			
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Operadora	100	100
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. ¹	Servicios de personal	100	100
Hotel Villa Magna Madrid			
Nilaya Properties, S.L.	Tenedora	51	60
Hotel Villa Magna, S.L.U.	Operadora	51	60
Hotel Bless Collection			
Breda Capital, S. L. (Nota 1a.)	Operadora	51	
Hotel One&Only Mandarin			
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Operadora y servicios especializados	100	100
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V. ¹	Servicios de personal	100	100

Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2021	2020
L6 Hotel Mayakoba, S. de R.L. de C.V.	Construcción y venta de residencias	100	100
Canalán Villas, S. de R. L. de C. V.	Construcción y venta de residencias	100	100
Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Diseño y construcción Hotel	100	100
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	Servicios de personal	100	100
Otras			
Hamburgo Branded Residential, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Mandarina Actividades Servicios, S. A. de C. V. ²	Prestadora de servicios hoteleros		100
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. ³	Construcción y venta de residencias	50	50
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios especializados	100	100
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	100

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

- ¹ Estas entidades operaron hasta el tercer trimestre de 2021. Con motivo de las reformas que se mencionan en la Nota 1c, los empleados fueron traspasados a la empresa operadora correspondiente.
- ² Estas entidades fueron fusionadas con Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. y con Majahua Villas, S. de R. L. de C.V., respectivamente, mediante Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 y 18 de noviembre de 2021.
- ³ Esta entidad corresponde a un negocio con control conjunto; por lo tanto, no se consolida en la Entidad.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de RLH Properties S. A. B. de C.V., como entidad económica es el peso mexicano al igual que la moneda de presentación de la Entidad. La moneda funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree, Andaz Mayakoba, One&Only Mandarin y L6 es el dólar estadounidense, de Nilaya Properties, S.L., el Hotel Villa Magna, S.L. y Breda Capital S.L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de "Utilidad cambiaria" y "Pérdida cambiaria".

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como se menciona en la página siguiente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

- Los activos y pasivos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho estado consolidado de situación financiera.
- Los ingresos y gastos reconocidos en el estado consolidado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones).
- Las cuentas de capital se convierten al tipo de cambio histórico.
- Las diferencias por conversión resultantes se reconocen en los otros resultados integrales.

Cuando la moneda funcional de una operación extranjera es diferente a la moneda de registro, previo a la aplicación del párrafo anterior, debe realizarse la conversión de la moneda de registro a la funcional como sigue: los activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha del estado de situación financiera y los activos y pasivos no monetarios, así como el capital contable y los ingresos, costos y gastos, al tipo de cambio histórico; las diferencias de cambio que surjan se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.

b. Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de RLH y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando RLH:

- Tiene poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

RLH reevalúa si controla una entidad y si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando RLH tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, RLH tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de RLH en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por RLH, por otros accionistas o por terceros;

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que RLH tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a RLH y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México, excepto Nilaya Properties, S. L., el Hotel Villa Magna, S. L., y Breda Capital, S. L. que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de RLH se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de RLH en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de RLH que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de RLH se ajustan para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los accionistas de la Entidad.

Cuando RLH pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

A continuación se presenta información financiera condensada (consolidada cuando aplique) de las subsidiarias en donde se tiene participación no controladora:

	Entorno Nilaya 31 de diciembre de		Entorno Andaz 31 de diciembre de		Entorno Banyan 31 de diciembre de		Entorno Fairmont 31 de diciembre de	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Estado de situación financiera condensado								
Activos circulantes	\$ 289,031	\$ 203,521	\$ 274,926	\$ 132,280	\$ 604,800	\$ 404,375	\$ 457,908	\$ 415,326
Pasivos circulantes	420,196	228,212	202,993	186,386	601,493	375,727	338,276	213,157
Pasivos neto circulantes	(131,165)	(24,691)	71,933	(54,106)	3,307	28,648	119,632	202,169
Activos no circulantes	9,166,231	6,033,450	2,658,847	2,592,955	3,370,271	3,157,868	2,416,696	2,138,607
Pasivos no circulantes	5,051,100	2,912,510	1,279,825	1,168,519	962,948	978,655	1,965,210	1,829,882
Activos neto no circulantes	4,115,131	3,120,940	1,379,022	1,424,436	2,407,323	2,179,213	451,486	308,725
Activos netos	3,983,966	3,096,249	1,450,955	1,370,330	2,410,630	2,207,861	571,118	510,894
Total participación no controladora	1,928,240	1,158,594	456,692	412,669	37,777	26,672	193,073	182,924
Porcentaje de participación no controladora	49%	40%	40%	40%	4.44%	4.44%	10.16%	10.16%
Estado del resultado integral condensado								
Ingresos	83,410	162,688	485,850	214,326	1,012,319	430,241	837,115	487,511
Resultados del periodo	(458,557)	(206,266)	73,112	(196,928)	204,548	(25,940)	(229)	(124,358)
Otros resultados integrales	(68,655)	420,281	36,947	56,053	42,208	69,105	100,117	101,298
Resultados integrales totales	(527,212)	214,015	110,059	(140,875)	246,756	43,165	99,888	(23,060)
Resultado asignado parte no controladora	\$ (205,630)	\$ (77,467)	\$ 29,245	\$ (78,771)	\$ 9,233	\$ (663)	\$ (23)	\$ (12,635)

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

c. Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasivos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios.

RLH reconoce las participaciones no controladas en la entidad adquirida, ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controlada, en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del período de informe en el que ocurre la combinación, RLH puede reportar montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el período de medición de un año o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado los montos reconocidos a dicha fecha.

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gastos conforme se incurren.

Si la combinación de negocios se realiza en etapas, el valor en libros de la participación previa del adquirente a la fecha de la adquisición se ajusta al valor razonable, reconociendo cualquier diferencia en el estado consolidado de resultados integrales.

Cualquier contraprestación contingente, a ser pagada por RLH, se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

d. Activos financieros

i. Clasificación

RLH clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición: aquellos que se miden a su valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de RLH para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registran en resultados.

RLH reclasifica los instrumentos de deuda cuando cambia su modelo de negocios para la administración de esos activos.

ii. Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que RLH se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y RLH ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

iii. Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios a resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determina si los flujos de efectivo son únicamente pagos de principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de RLH para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo con las cuales RLH clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados.
- Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados.

iv. Deterioro

RLH evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que prestan sus subsidiarias, se aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

e. Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. RLH designa los derivados como de cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. RLH también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados utilizados como instrumentos de cobertura, así como los cambios en la valuación de los mismos reconocidos en el resultado integral se revelan en la Nota 17.

La Entidad posee coberturas de flujo de efectivo para cubrir el riesgo de tasas de interés por los créditos bancarios que ha realizado a tasa variable.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se determina utilizando métodos matemáticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mercado o utilizando modelos reconocidos de valuación.

Los derivados designados de cobertura reconocen los cambios en su valuación de acuerdo con el tipo de cobertura de que se trate: 1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del instrumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en el resultado integral y se reclasifica a resultados cuando la partida cubierta se realice; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en el estado de resultados en los rubros de ingresos y gastos financieros.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Las relaciones de cobertura calificadas por la Entidad vigentes al 1 de enero de 2020 también califican para la contabilidad de coberturas de acuerdo con la NIIF 9 y, por lo tanto, se consideraron como relaciones de cobertura continuas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de "Otros ingresos y gastos".

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de "Costos financieros". Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

f. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. Véase Nota 6.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2021 incluye \$174,449 (\$135,242 al 31 de diciembre de 2020) destinados para cubrir el servicio de la deuda. Véase Nota 6.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones y residencias, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes. Véase Nota 7.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

g. Inventarios y costo de ventas

Los inventarios se conforman de alimentos, bebidas y suministros y se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación. Véase Nota 8.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

h. Inventarios inmobiliarios

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejoramiento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el período de construcción se capitaliza.

Los terrenos que se desarrollarán en un período superior a doce meses se clasifican en el activo no circulante y se registran a su costo de adquisición, más los costos financieros incurridos durante el período de construcción.

Los inventarios inmobiliarios se dividen en terrenos en desarrollo o para desarrollar, obras en proceso (residencias en construcción) y residencias disponibles para venta. Véase Nota 10.

i. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición. Véase Nota 9.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las que se muestran a continuación.

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	3 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de "Otros ingresos y gastos".

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

j. Pagos anticipados

Corresponden a pagos efectuados con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes o servicios que la Entidad recibirá en el desarrollo normal de sus operaciones futuras. Se reconocen inicialmente al monto de efectivo pagado, a partir de la fecha en que se hace el pago, siempre que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales pagos fluyan hacia la Entidad.

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, éstos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales del periodo. Cuando los pagos anticipados correspondan a un periodo de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante.

k. Activos intangibles

Activos intangibles

Las marcas, contratos de operación y otros activos adquiridos individualmente se presentan al costo histórico menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas durante su vida útil estimada que para el hotel Four Seasons Ciudad de México es de 19 años, para los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba es de 20 años y para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba de 25 años. En el caso del Hotel Villa Magna de Madrid la marca es de vida indefinida.

Crédito mercantil

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

I. Arrendamientos

La NIIF 16 introdujo un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. Los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos los incentivos de arrendamiento por cobrar;
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Los importes que se espera sean pagaderos por RLH en garantía de valor residual;
- Precio de ejercicio de una opción de compra si RLH tiene certeza razonable de ejercer esa opción, y
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento, si los términos del arrendatario reflejan que RLH ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, RLH:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;
- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por RLH, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y
- Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

RLH está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si RLH tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

m. Deterioro de activos no financieros

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

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación.

El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

El crédito mercantil y los activos intangibles de vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de deterioro, o con mayor frecuencia si existen eventos o circunstancias que indiquen que podrían verse afectados.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, RLH realizó pruebas de deterioro de sus activos y no identificó deterioro sobre los mismos.

n. Capital contribuido

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

o. Pasivos financieros

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de RLH. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 15.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un periodo mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Baja de pasivos financieros

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Cuando RLH intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda realiza un análisis cualitativo de los factores que cambiaron, así como un análisis sobre si los términos son sustancialmente diferentes. RLH considera una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo cuando existen cambios relevantes en los factores cualitativos analizados y se modifican los términos del pasivo existente de forma sustancial. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada a valor de los flujos de efectivo remanentes del instrumento de deuda original. Si los factores cualitativos analizados no cambiaron de forma relevante y la modificación no es sustancial, la diferencia entre: 1) el importe en libros del instrumento de deuda antes de la modificación, y 2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación, debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de Otros (egresos) ingresos.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

p. Provisiones

Las provisiones por sueldos, vacaciones, bonos y demandas laborales se reconocen cuando RLH tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación, utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

q. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, modificándose por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera generadas entre las fechas de las transacciones y las de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

r. Ingresos diferidos

La Entidad registra ingresos diferidos por diversas transacciones en las cuales recibe efectivo. La porción a corto plazo de los ingresos diferidos se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar, y en un rubro separado en el estado de situación financiera la porción que será reconocida como ingresos en un plazo mayor a doce meses. Su amortización a resultados se aplica en línea recta durante el período de vida útil de los activos correspondientes a partir de la fecha de su capitalización.

En el balance general se muestran el efectivo recibido que corresponde a aportaciones realizadas por los operadores de los hoteles Villa Magna de Madrid y Bless Collection en 2021 y 2019, respectivamente, con el fin de dar soporte a la renovación de inmuebles, mobiliario y equipo (principalmente edificios). Durante 2021 el monto acreditado a resultados fue de \$2,282, la cual se incluye dentro del rubro de otros ingresos. Los contratos incluyen cláusulas de devolución en caso de incumplimiento de acuerdos contractuales asociados a los contratos de operación.

s. Beneficios a los empleados

La Entidad opera distintos planes al retiro, incluyendo de beneficios definidos.

RLH proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes doce meses. RLH reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentra contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios definidos a largo plazo. El monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales y de bonos corporativos de alta calidad en caso de haber un mercado profundo, denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 18.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

El costo por servicios presentes del plan de beneficios definidos se reconoce en el estado consolidado de resultados, salvo que se incluyan en el costo de un activo, y refleja el incremento en la obligación por beneficios definidos proveniente del servicio del empleado durante el año.

Los costos de servicios pasados se reconocen en resultados. El costo de interés neto se calcula aplicando la tasa de descuento al saldo de la obligación por beneficios definidos. Este costo se incluye en el gasto por beneficios a empleados en el estado consolidado de resultados.

Las utilidades y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

RLH reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas después de ciertos ajustes. RLH reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 27.

t. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 26.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y negocio en conjunto, excepto cuando RLH es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, RLH determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que RLH espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y RLH tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

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

u. Reconocimiento de ingresos

Renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación

Los ingresos por la prestación de servicios de renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación (campo de golf, SPA y otras amenidades) se reconocen conforme se prestan estos y: a) el importe de los ingresos y costos incurridos y por incurrir y el grado de avance en la prestación del servicio son determinados de manera confiable, y b) es probable que RLH reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.

RLH reconoce los ingresos por renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega ha ocurrido, la contraprestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Los ingresos por renta de habitaciones y residencias se reconocen a través del tiempo y los ingresos por alimentos y bebidas y otros departamentos de operación se reconocen en un punto en el tiempo.

Desarrollo y venta residencias privadas de lujo

RLH desarrolla y vende propiedades residenciales. Los ingresos se reconocen cuando el control sobre la propiedad se transfiere al cliente. Las propiedades generalmente no tienen un uso alternativo para RLH debido a restricciones contractuales. Sin embargo, no surgen derechos de pago obligatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se reconocen en el momento en que el título legal es transferido al cliente.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los casos, la contraprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido.

Componente de financiamiento

RLH no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, RLH no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

v. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por RLH

- Reforma de la tasa de interés de referencia Fase 2 (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 y NIIF 16)

En agosto de 2020, el IASB realizó modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 para abordar los problemas que surgen durante la reforma de la tasa de interés de referencia, incluido el reemplazo de una tasa de referencia por otra alternativa.

Las modificaciones de la Fase 2 proporcionan las siguientes excepciones temporales:

- Al cambiar la base para determinar los flujos de efectivo contractuales para los activos y pasivos financieros (incluidos los pasivos por arrendamiento), las excepciones tienen el efecto de que los cambios, que son necesarios como consecuencia directa de la reforma de la IBOR y que se consideran económicamente equivalentes, no resultarán en un efecto inmediato en el estado de resultados.
- Las excepciones de contabilidad de cobertura permitirán que continúen la mayoría de las relaciones de cobertura de la NIC 39 o NIIF 9 que se vean directamente afectadas por la reforma de la IBOR. Sin embargo, es posible que sea necesario registrar una ineffectividad adicional.

Las entidades afectadas necesitan revelar información sobre la naturaleza y el alcance de los riesgos a los que están expuestas debido a la reforma de la IBOR, cómo la entidad gestiona esos riesgos y el progreso de la entidad para completar la transición a las tasas de referencia alternativas y cómo gestiona esa transición.

Dada la naturaleza generalizada de los contratos basados en la IBOR, las excepciones podrían afectar a empresas de todas las industrias.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

La Nota 3, “Administración de riesgos financieros, riesgo de tasa de interés” proporciona información sobre la incertidumbre que surge de la reforma a la IBOR para las relaciones de cobertura sobre las cuales la entidad ha aplicado las alternativas. No se requirieron cambios en ninguno de los montos reconocidos en el periodo actual o anterior como resultado de estas modificaciones.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas de manera anticipada por RLH. No se espera que estas normas tengan un impacto material para RLH en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

w. Otros resultados integrales (ORI)

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjeras, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, las remediciones de la obligación por beneficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

x. Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el periodo contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina de la misma forma, tomando en consideración:

- El efecto después de impuestos a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.
- El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en circulación, asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

y. Redondeo de saldos

Todos los importes revelados en los estados financieros y en las notas han sido redondeados en miles de pesos mexicanos, en miles de dólares estadounidenses o en miles de euros, a menos que se especifique lo contrario.

Nota 3 - Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

Las actividades de RLH la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en su desempeño financiero.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

Riesgos de mercado

Reforma a la tasa de interés de referencia

Las enmiendas de la 'fase 2' abordan los problemas que surgen durante la reforma de la tasa de interés de referencia, incluidas: en expediente práctico para permitir que los cambios contractuales, o los cambios en los flujos de efectivo que son directamente requeridos por la reforma y la nueva base es económicamente equivalente a la base anterior, se traten con efectos prospectivos sin impactar los resultados de forma inmediata, cuándo deben actualizarse las designaciones de cobertura y la documentación, sin que se interrumpa la relación de cobertura, y una excepción temporal sobre los requisitos de contabilidad de cobertura.

La tasa LIBOR se suspendió para la mayoría de las monedas y vencimientos después del 31 de diciembre de 2021, excepto para el dólar estadounidense, para el cual se espera que se eliminen gradualmente hasta 2023.

La tesorería de la Entidad gestiona el plan de transición a una tasa alternativa de referencia y aún se encuentra en proceso de definir esta nueva tasa. El mayor cambio será las modificaciones a los términos contractuales de la deuda a tasa variable referenciada a la Libor y el instrumento asociado y la actualización correspondiente de la designación de cobertura. Sin embargo, la tasa de referencia modificada también puede afectar a otros sistemas, procesos, modelos de riesgo y valuación, además de tener implicaciones fiscales y contables.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor y Euribor que se detalla en la Nota 15 incisos a), b), c), d), e), f), g) y h) que totalizan \$9,923,603 (100% del total de deuda) y \$8,269,898 (99% del total de deuda) al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. Para cubrir la variabilidad de los flujos de efectivo de estos préstamos la Entidad adquirió instrumentos financieros derivados correspondientes a swaps de tasas de interés, y aplica contabilidad de cobertura, considerando que términos clave (monto del principal, fechas de pago, fechas de revisión, tipo de moneda) coinciden con los de la deuda en la que paga un préstamo a tasa fija y recibe una tasa variable. Todos los swaps de tasa de interés son para cubrir el riesgo de los préstamos a tasa variable Libor. Véase Nota 17. Cómo se indica en dicha Nota la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto notional de los swaps.

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a la nueva tasa de referencia, es posible que sea necesario aplicar ajustes de las diferencias de plazo y las diferencias de crédito a la nueva tasa de referencia para permitir que las dos tasas de referencia sean económicamente equivalentes en la transición.

vi. Riesgo cambiario

RLH tiene operaciones internacionales y está expuesto al riesgo cambiario derivado del dólar estadounidense (Dls.) y el euro (€), con respecto a la moneda funcional de cada una de sus subsidiarias. El riesgo cambiario surge por operaciones comerciales futuras en moneda extranjera y por la existencia de activos y pasivos en moneda extranjera y por inversiones netas en operaciones extranjeras.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

La Dirección de Finanzas ha establecido una política que requiere que las subsidiarias de RLH administren el riesgo por tipo de cambio respecto de su moneda funcional. Las Compañías del RLH deben cubrir su exposición al riesgo por tipo de cambio a través de la Tesorería del RLH a cargo de la Dirección Financiera. Para administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras y activos y pasivos reconocidos, las entidades de RLH pueden utilizar diversos instrumentos negociados a través de la Tesorería de RLH. El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano, y con respecto al peso mexicano en las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense y el euro. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dichas monedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros, son en dólares o denominados en dólares y en euros, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

Las principales operaciones en moneda extranjera de las entidades de moneda funcional peso, son como se muestran a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	2020
	Dólares	Dólares
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	14,858	9,448
Ingresos por alimentos y bebidas	994	483
Ingresos por servicios de campo de golf	11,994	5,995
Ingresos por venta de residencias	9,789	10,225
Pagos a proveedores	(7,424)	(21,801)
Principal e intereses pagados sobre préstamos	(1,663)	(843)
Neto	28,548	3,507

La moneda funcional de la Entidad es el peso, tiene algunas entidades con moneda funcional euro y dólar.

Si el tipo de cambio promedio (MXN-USD) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de \$13,570 y \$76,220 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. Asimismo, si el tipo de cambio promedio (MXN-EUR) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un aumento o disminución de €953 y €12,648 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, derivado de las operaciones con moneda funcional peso.

vii. Riesgo de precios

Dada la naturaleza de los negocios que realiza RLH no está expuesta a un riesgo de precios.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

viii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

La Entidad analiza su exposición al riesgo de las tasas de interés en forma dinámica. Diversos escenarios son simulados, considerando refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamientos alternativos y la contratación de coberturas. Con base en dichos escenarios, la Entidad estima el impacto de un cambio en las tasas de interés sobre el resultado del año. En las simulaciones se asume la misma variabilidad en las tasas de interés para todos los préstamos, aunque estén denominados en diferentes monedas.

La Entidad administra su riesgo de cambios en los flujos de efectivo por préstamos con tasas de interés variables a través de la contratación de instrumentos financieros swaps de tasas de interés variable a fija. Estos instrumentos financieros derivados tienen el efecto económico de convertir los préstamos con tasas variables en préstamos con tasas fijas. El principal objetivo de la utilización de dichos instrumentos financieros es conocer con certeza los flujos de efectivo que la Entidad pagará para cumplir obligaciones contraídas.

Con los swaps de tasas de interés, la Entidad conviene con otras partes en entregar o recibir periódicamente la diferencia existente entre el importe de los intereses de las tasas variables pactadas en los contratos de deuda y el importe de los intereses de las tasas fijas contratadas en los instrumentos financieros derivados.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, sobre todo los préstamos bancarios excepto los de Bancomext, S.N.C. (Véase Nota 15), cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios.

ix. Riesgo de crédito

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. RLH de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

Cuentas por cobrar

RLH aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito y los días vencidos.

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Cartera vigente	\$ 373,529	\$ 156,646
Cartera más de un año		102,240
Pérdida por deterioro de clientes*	(972)	(106,013)
Total clientes	<u>\$ 372,557</u>	<u>\$ 152,873</u>

* El año 2020, la pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año principalmente, los movimientos de dicha partida se detallan en la Nota 7.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediticio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que RLH tiene el control del flujo de efectivo y el respaldo financiero a todas sus partes relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2020, la Administración del RLH reconoció una provisión de deterioro del valor de cuentas por cobrar derivado principalmente de mayor riesgo de recuperabilidad ante los problemas de liquidez de corto plazo de ciertos clientes.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer, S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S. A. (A+), Credit Suisse México, S. A. (AAA) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

x. Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2021					
Préstamos bancarios	\$ 17,908	\$ 150,506	\$ 461,530	\$ 9,293,659	\$ 9,923,603
Proveedores	330,650				330,650
Intereses sobre préstamos	71,886	217,867	280,811	1,471,327	2,041,891
Partes relacionadas	25,386			249,292	274,678
Cuentas por pagar y gastos acumulados	704,085	146,747			850,832
Instrumentos financieros derivados	2,145			237,147	239,292
Otras cuentas por pagar a largo plazo				52,883	52,883
Arrendamientos	871	20,150	36,206	10,706	67,933
	<u>\$ 1,152,931</u>	<u>\$ 535,270</u>	<u>\$ 778,547</u>	<u>\$ 11,315,014</u>	<u>\$ 13,781,762</u>
Al 31 de diciembre de 2020					
Préstamos bancarios	\$ 21,689	\$ 123,571	\$ 369,024	\$ 7,827,912	\$ 8,342,196
Proveedores	245,159				245,159
Intereses sobre préstamos	63,567	194,290	253,355	1,353,098	1,864,310
Partes relacionadas	1,327		138,622		139,949
Cuentas por pagar y gastos acumulados		917,480			917,480
Instrumentos financieros derivados				437,280	437,280
Otras cuentas por pagar a largo plazo	908	28,981	28,607	37,496	95,992
	<u>\$ 332,650</u>	<u>\$ 1,264,322</u>	<u>\$ 789,608</u>	<u>\$ 9,655,786</u>	<u>\$ 12,042,366</u>

Administración de capital

Los objetivos de RLH al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, RLH puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, RLH monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital contable total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el estado consolidado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

Durante 2021 y 2020 RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

Estimación del valor razonable

A continuación, se presenta el análisis de los instrumentos financieros medidos a su valor razonable por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.
- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden confirmar para el pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios).
- Nivel 3: Información sobre el pasivo que no se basa en datos que se puedan confirmar en mercados activos (es decir, información no observable).

La tabla presentada muestra el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 239,292	\$ -	\$ 239,292
Total	\$ -	\$ 239,292	\$ -	\$ 239,292
2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 437,280	\$ -	\$ 437,280
Total	\$ -	\$ 437,280	\$ -	\$ 437,280

Durante el período al 31 de diciembre de 2021 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2020 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 4 - Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

La Administración de RLH requiere realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Las estimaciones críticas se revisan de manera continua. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el período del cambio y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

RLH realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y pasivos durante el año siguiente se presentan a continuación:

a. Estimaciones

Activos y pasivos por impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final de la provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de RLH deben realizar proyecciones fiscales para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos, por lo que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

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

Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

Los flujos de efectivo son afectados por estimaciones, las más significativas son tasas de crecimiento a largo plazo, márgenes de operación futuros basados en el desempeño histórico y las expectativas de la industria y tasas de descuento que reflejan los riesgos específicos de cada UGE.

Plan de incentivo a largo plazo

Durante 2021 la Entidad implementó un Plan de Incentivo a largo plazo para determinados funcionarios de la Entidad, mismo que será pagadero en 2025 en función al logro de objetivos de largo plazo. El logro de los objetivos planteados es incierto, sin embargo, corresponderá a acciones que dichos ejecutivos construyen a partir de la entrada en vigor del plan en 2021. Para determinar el monto a cargar a resultados que corresponde al ejercicio y el monto de la obligación estimada

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

acumulada, la Administración debe aplicar juicio respecto a distintas variables: a) la probabilidad de que se logren los objetivos planteados, b) la probabilidad de que todos los ejecutivos sean acreedores al incentivo.

En la aplicación de dichos juicios, la administración ha estimado las probabilidades de alcanzar el objetivo tomando como base al avance real que tiene cada unidad de negocios con respecto a dicho objetivo. Asimismo, para estimar la cantidad de ejecutivos que se harán acreedores al incentivo, se utilizaron datos del mercado de fuentes reconocidas respecto a estadísticas de rotación de personal ejecutivo.

b. Juicios significativos

Combinación de negocios

Para las combinaciones de negocios, las NIIF requieren que se lleve a cabo un cálculo de valor razonable asignando el precio de compra al valor razonable de los activos y pasivos adquiridos. Cualquier diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos identificables se reconoce como crédito mercantil o como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios. El cálculo del valor razonable se lleva a cabo en la fecha de adquisición.

Como resultado de la naturaleza de la evaluación del valor razonable a la fecha de adquisición, la asignación del precio de compra y las determinaciones del valor razonable requieren de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas en cierto tiempo. La Administración de la Entidad usa toda la información disponible para hacer las determinaciones del valor razonable. Al 31 de diciembre de 2021, la Administración ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios como se muestra en la Nota 1b.

Impactos por Covid-19 – Juicio crítico 2020

Cómo se indica en la Nota 2 al presentarse la crisis mundial COVID-19 durante el primer trimestre de 2020, las operaciones de la Entidad se vieron afectadas negativamente y fue la primera vez que la Entidad suspendió completamente sus operaciones por cualquier período de tiempo o se abrió al público en una capacidad limitada, así como ciertas medidas proactivas que la Administración tomó y que están descritas en dicha nota. Consecuente con estas medidas y constantes cambios en las circunstancias, la Administración ha tomado decisiones respecto a la selección de escenarios probables en sus planes de negocio para la asignación o disponibilidad de flujos de efectivo y cumplimiento de obligaciones financieras en los contratos bancarios, los cuales se basan en las expectativas futuras de ingresos por habitación disponible, ocupación hotelera y gastos operativos, estimando un escenario de crecimiento en los ingresos y ocupación para la recuperación hacia niveles cercanos a los de 2019.

Cómo toda estimación existe una constante incertidumbre en torno a la naturaleza cambiante de COVID-19 y su impacto en las operaciones de la Entidad; sin embargo, la Administración ha preparado estos escenarios probables y el mantenimiento de las medidas proactivas para asegurar la máxima flexibilidad financiera y mitigar el impacto operativo y financiero de COVID-19, con base en la información de expertos, información histórica y experiencia en la industria. Como resultado de la incertidumbre derivada de la naturaleza cambiante de COVID-19, la entidad no puede predecir sus resultados operativos futuros con total certeza.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 5 - Posición de divisas:

RLH tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las compañías con moneda funcional el peso mexicano:

	31 de diciembre 2021		31 de diciembre 2020	
	Dólares	Euros	Dólares	Euros
Activos	Dls. 95,335	€ 849	Dls. 42,799	€ 10,371
Pasivos	(108,521)	(34)	(119,215)	(7)
Posición neta	Dls. (13,186)	€ 815	Dls. (76,416)	€ 10,364

Al 31 de diciembre de 2021 el tipo de cambio era de \$20.58 por dólar estadounidense y \$23.40 por euro. Al 31 de diciembre de 2020 el tipo de cambio era de \$19.95 por dólar estadounidense y \$24.41 por euro. Al 25 de febrero de 2021, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio era de \$20.29 por dólar americano y \$22.99 por euro.

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por fondos de efectivo, depósitos bancarios, saldos en moneda extranjera e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Depósitos bancarios	\$ 3,454,946	\$ 1,858,839
Efectivo para servicio de la deuda	174,449	135,242
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	1,031,499	36,291
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	\$ 4,660,894	\$ 2,030,372
Efectivo restringido a largo plazo	\$ 21,536	\$ 49,374

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 15, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda por \$174,449 y \$135,242 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. Debido a que las condiciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

El efectivo restringido a largo plazo por \$21,536 y \$49,374 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. Corresponde al efectivo destinado para el cumplimiento del servicio de la deuda del Hotel Villa Magna, cuyas restricciones limitan el uso de dicho importe a la autorización por parte de los bancos acreedores.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 7 - Clientes y otras cuentas por cobrar:

A continuación se muestra la siguiente información relacionada con clientes y otras cuentas por cobrar:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Clientes	\$ 373,529	\$ 258,886
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(972)	(106,013)
Clientes - Neto	372,557	152,873
Impuesto al valor agregado por recuperar	318,874	404,678
Impuesto sobre la renta por recuperar	246,590	213,274
Impuesto al valor agregado acreditable	24,769	81,786
Otras cuentas por cobrar	151,507	169,835
Total	\$ 1,114,297	\$ 1,022,446

El valor razonable de clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es similar a su valor en libros.

El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es el siguiente:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Al inicio del año	\$ 106,013	\$ 2,859
(Disminución) aumento a la provisión	(105,041)	103,414
Aplicación de la provisión		(260)
Al final del año	\$ 972	\$ 106,013

Durante 2020, la Administración creó reservas asociadas a ciertas cuentas por cobrar con antigüedad mayor a un año, ante un alto nivel de incertidumbre derivado de las condiciones existentes durante ese año; sin embargo, durante 2021 se recuperaron dichas cuentas prácticamente en su totalidad por lo que la provisión fue disminuida con beneficio en los resultados de 2021.

Las cuentas por cobrar no se encuentran deterioradas. La exposición máxima al riesgo de crédito es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada.

Para las otras cuentas por cobrar se aplicó el método de pérdida crediticia esperada y el importe determinado fue poco significativo.

Las pérdidas crediticias esperadas se encuentran registradas dentro de los gastos administrativos y de operación (ver nota 22).

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 8 - Análisis de inventarios:

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Alimentos y bebidas	\$ 43,018	\$ 31,460
Suministros	84,807	60,925
Total	<u>\$ 127,825</u>	<u>\$ 92,385</u>

Nota 9 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

a. Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como se muestra en la página siguiente.

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Edificios	\$ 14,590,828	\$ 11,829,673
Mobiliario y equipo	2,659,103	2,245,356
Equipo de cómputo	169,833	137,308
Equipo de transporte	93,390	71,074
	<u>17,513,154</u>	<u>14,283,411</u>
Depreciación acumulada	<u>(2,862,259)</u>	<u>(2,470,526)</u>
	14,650,895	11,812,885
Terrenos	7,980,169	6,399,988
Construcciones en proceso	864,738	1,703,327
Total	<u>\$ 23,495,802</u>	<u>\$ 19,916,200</u>

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

	31 de diciembre de 2020	Adiciones	Adquisición de negocios	Bajas	Trasposos	Efecto de conversión	31 de diciembre de 2021
Costo							
Edificios**	\$ 11,829,673	\$ 197,218	\$ 1,024,698	\$ (165,800)	\$ 1,456,555	\$ 248,484	\$ 14,590,828
Mobiliario y equipo	2,245,356	119,354	270,216	(175,995)	184,897	15,275	2,659,103
Equipo de cómputo	137,308	5,948	21,831	(1,243)	2,882	3,107	169,833
Equipo de transporte	71,074	10,557		(3,352)	14,060	1,051	93,390
Terrenos	6,399,988		1,597,011		27,979	(44,809)	7,980,169
Construcciones en proceso	1,703,327	1,038,066		(2,817)	(1,890,684)	16,846	864,738
Total	<u>\$ 22,386,726</u>	<u>\$ 1,371,143</u>	<u>\$ 2,913,756</u>	<u>\$ (349,207)</u>	<u>\$ (204,311)</u>	<u>\$ 239,954</u>	<u>\$ 26,358,061</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Depreciación	Adquisición de negocios	Bajas	Trasposos	Efecto de/ conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Depreciación							
Edificios	\$ 1,651,186	\$ 337,050		\$ (49,830)	\$ 41,559	\$ 19,774	\$ 1,999,739
Mobiliario y equipo	659,977	202,511		(156,269)	(33,602)	7,362	679,979
Equipo de cómputo	110,456	20,938		(1,124)	(2,136)	2,267	130,401
Equipo de transporte	48,907	15,596		(2,345)	(11,274)	1,256	52,140
Total	\$ 2,470,526	\$ 576,095	\$ -	\$ (209,568)	\$ (5,453)	\$ 30,659	\$ 2,862,259
Neto	\$ 19,916,200						\$ 23,495,802

Por el año terminado 31 de diciembre de 2020, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como se muestra como se muestra en la página siguiente.

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Costos por préstamos	Bajas	Trasposos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Costo	\$ 8,673,233	\$ 63,999	\$ -	\$ -	\$ 2,436,905	\$ 655,536	\$ 11,829,673
Mobiliario y equipo	2,020,587	43,224		(703)	44,819	137,429	2,245,356
Equipo de cómputo	115,376	12,601			2,569	6,762	137,308
Equipo de transporte	82,184	457		(612)	(18,841)	7,886	71,074
Terrenos	5,886,035					513,953	6,399,988
Construcciones en proceso	2,488,729	1,657,506	68,053 *		(2,491,324)	(19,637)	1,703,327
Total	\$ 19,266,144	\$ 1,777,787	\$ 68,053	\$ (1,315)	\$ (25,872)	\$ 1,301,929	\$ 22,386,726

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Depreciación	Bajas	Trasposos	Efecto de/ conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Depreciación						
Edificios	\$ 1,178,655	\$ 235,990	\$ -	\$ 92,672	\$ 143,869	\$ 1,651,186
Mobiliario y equipo	514,418	162,988	(205)	(96,621)	79,397	659,977
Equipo de cómputo	91,474	14,622		(1,177)	5,537	110,456
Equipo de transporte	35,209	14,108	(332)	(6,992)	6,914	48,907
Total	\$ 1,819,756	\$ 427,708	\$ (537)	\$ (12,118)	\$ 235,717	\$ 2,470,526
Neto	\$ 17,446,388					\$ 19,916,200

* Importe que incluye las inversiones realizadas en los hoteles One&Only Mandarin y Banyan Tree Mayakoba, principalmente. Corresponden a intereses capitalizados durante la etapa de construcción de los proyectos.

** El importe de edificio incluye renovación de edificios, mejoras a locales arrendados y activos por derechos de uso.

- b. La depreciación registrada en los resultados de 2021 y 2020 asciende a \$576,095 y \$427,708, respectivamente.
- c. Los inmuebles de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba, Bless Collection y Villa Magna de Madrid, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a \$17,752,097 y \$13,620,408, respectivamente, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 15.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 10 - Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como se muestran en la página siguiente.

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Terrenos en desarrollo	\$ 574,388	\$ 495,374
Terrenos para desarrollar	762,568	769,059
Obras en proceso	1,105,555	847,286
Residencias disponibles para venta	193,047	137,230
	<u>2,635,558</u>	<u>2,248,949</u>
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	<u>(1,872,990)</u>	<u>(1,479,890)</u>
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	<u>\$ 762,568</u>	<u>\$ 769,059</u>

El rubro de terrenos en desarrollo corresponde a el valor del terreno en donde se están llevando las construcciones de villas y las obras en procesos son todos los costos de mejoramiento y acondicionamiento, costos de mano de obra, materiales, entre otros. En el caso de los terrenos para desarrollar, son terrenos que tiene RLH y que aún no tiene un proyecto específico para comenzar la construcción, por lo que se incluyen en el largo plazo. Véase Nota 28b.

Nota 11 - Activos intangibles y crédito mercantil:

Los activos intangibles y crédito mercantil se integran como sigue:

	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros	Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
Costo						
Al 1 de enero de 2020	\$ 574,628	\$ 246,032	\$ 111,036	\$ 931,696	\$ 996,335	\$ 1,928,031
Adiciones			41,058	41,058		41,058
Efecto de conversión	30,997	36,982	15,191	83,170	135,502	218,672
Al 31 de diciembre de 2020	605,625	283,014	167,285	1,055,924	1,131,837	2,187,761
Adiciones a través de adquisición de negocios				-	34,457	34,457
Adiciones			4,139	4,139		4,139
Bajas			(4)	(4)		(4)
Trasposos		(10,365)	9,815	(550)		(550)
Efecto de conversión	17,830	(10,911)	(1,644)	5,275	(36,446)	(31,171)
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 623,455</u>	<u>\$ 261,738</u>	<u>\$ 179,591</u>	<u>\$ 1,064,784</u>	<u>\$ 1,129,848</u>	<u>\$ 2,194,632</u>
Amortización						
Al 1 de enero de 2020	\$ (87,397)	\$ (10,771)	\$ (9,363)	\$ (107,531)	\$ -	\$ (107,531)
Cargo a resultados	(37,861)	(1,089)	(39,585)	(78,535)		(78,535)
Efecto de conversión	(4,659)	(1,553)	(18,268)	(24,480)		(24,480)
Al 31 de diciembre de 2020	(129,917)	(13,413)	(67,216)	(210,546)	-	(210,546)
Cargo a resultados	(38,982)	(1,101)	(32,304)	(72,387)		(72,387)
Efecto de conversión	(3,802)	455	97	(3,250)		(3,250)
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ (172,701)</u>	<u>\$ (14,059)</u>	<u>\$ (99,423)</u>	<u>\$ (286,183)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (286,183)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros	Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
Valor neto en libros						
Costo	\$ 605,625	\$ 283,014	\$ 167,285	\$ 1,055,924	\$ 1,131,837	\$ 2,187,761
Amortización	(129,917)	(13,413)	(67,216)	(210,546)	-	(210,546)
Al 31 de diciembre de 2020	\$ 475,708	\$ 269,601	\$ 100,069	\$ 845,378	\$ 1,131,837	\$ 1,977,215
Costo	\$ 623,455	\$ 261,738	\$ 179,591	\$ 1,064,784	\$ 1,129,848	\$ 2,194,632
Amortización	(172,701)	(14,059)	(99,423)	(286,183)	-	(286,183)
Al 31 de diciembre de 2021	\$ 450,754	\$ 247,679	\$ 80,168	\$ 778,601	\$ 1,129,848	\$ 1,908,449

Los contratos de operación y las marcas generadas por asignación de valor razonable en adquisición son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida indefinida. La marca del hotel Villa Magna de Madrid es de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2021 y 2020 asciende a \$72,387 \$ y \$78,535, respectivamente.

La valuación del crédito mercantil y de la marca de vida indefinida se revisa anualmente.

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2021 y 2020, el monto recuperable del crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por la Administración que cubren un periodo de cinco años.

Los flujos de efectivo que superan el periodo de cinco años son extrapolados usando las tasas de crecimiento estimadas que se mencionan a continuación. Las tasas de crecimiento son consistentes con las proyecciones incluidas en informes específicos a la industria en la que opera cada UGE. Al 31 de diciembre de 2021 no se han reconocido pérdidas por deterioro.

El enfoque de la Administración y los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Villa Magna y Bless Madrid fueron los siguientes:

	Four Seasons		Fairmont Mayakoba		Villa Magna		Bless Madrid
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Crédito mercantil	\$ 42,984	\$ 42,984	\$ 111,563	\$ 108,121	\$ 936,922	\$ 976,810	\$ 34,457
Margen en la valuación	\$ 1,987,084	\$ 1,923,234	\$ 506,406	\$ 651,026	\$ 761,773	\$ 170,178	\$ -
Tasa de descuento	10.25%	10.50%	11.00%	11.00%	7.00%	7.75%	7.25%
Tasa de capitalización	7.25%	7.50%	8.00%	8.00%	5.00%	7.10%	5.25%
Costos de cierre	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Periodo de retención	10 años	10 años	7 años	5 años	10 años	7 años	7 años

Nota 12 - Instrumentos financieros por categoría:

La Administración evalúa qué modelos de negocios se aplican a los activos financieros que posee RLH y clasifica sus instrumentos financieros de acuerdo con las categorías establecidas en la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Activos financieros a costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,660,894	\$ 2,030,372
Clientes y cuentas por cobrar (no incluye impuestos por recuperar ni anticipos a proveedores)	524,064	322,708
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	23,858	42,902
	<u>\$ 5,208,816</u>	<u>\$ 2,395,982</u>
Valor razonable con cambios en resultados:		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	<u>\$ 166,679</u>	<u>\$ 199,117</u>

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Derivados de cobertura:		
Instrumentos financieros derivados pasivos	\$ 239,292	\$ 437,280
	<u>239,292</u>	<u>437,280</u>
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Préstamos bancarios	9,923,603	8,342,196
Proveedores	330,650	245,159
Cuentas por pagar y gastos acumulados	885,820	947,369
Partes relacionadas	274,678	139,949
Otras cuentas por pagar a largo plazo	46,912	66,103
	<u>\$ 11,461,663</u>	<u>\$ 9,740,776</u>

Nota 13 - Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Pasivo por terreno de villas Mandarin	\$	\$ 221,050
Gastos acumulados ¹	51,327	56,996
Impuestos por pagar	93,985	54,002
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota 27)	75,666	
Arrendamientos a corto plazo por pagar	21,021	29,889
Honorarios	71,354	12,461
Impuesto al valor agregado por pagar	25,786	14,363
Ingresos diferidos a corto plazo	13,967	
Otras cuentas por pagar ²	85,696	8,484
Acreedores diversos	472,804	564,487
	<u>\$ 911,606</u>	<u>\$ 961,732</u>

¹ Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

² Corresponde a pasivos con acreedores diversos comerciales nacionales y extranjeros.

Nota 14 - Provisiones:

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los movimientos de provisiones fueron como sigue:

2021	Sueldos	Vacaciones	Bonos	Demandas legales	Otras	Total
Valor en libros al inicio del año	\$ 15,388	\$ 27,141	\$ 35,394	\$ 8,426	\$ 39,813	\$ 126,162
Cargo al estado de resultados	9,140	22,328	68,826	2,146	57,086	159,526
Efecto de conversión	(577)	(171)				(748)
Montos no utilizados revertidos			(16,932)		(180)	(17,112)
Montos usados en el año	(14,811)	(26,970)	(18,462)		(43,291)	(103,534)
Al 31 de diciembre de 2021	\$ 9,140	\$ 22,328	\$ 68,826	\$ 10,572	\$ 53,428	\$ 164,294

2020	Sueldos	Vacaciones	Bonos	Demandas legales	Otras	Total
Valor en libros al inicio del año	\$ 27,301	\$ 19,729	\$ 54,330	\$ 10,722	\$ 11,997	\$ 124,079
Cargo al estado de resultados	13,431	26,853	35,394	213	39,813	115,704
Efecto de conversión	1,957	288				2,245
Montos no utilizados revertidos			(15,694)	(2,509)		(18,203)
Montos usados en el año	(27,301)	(19,729)	(38,636)		(11,997)	(97,663)
Al 31 de diciembre de 2020	\$ 15,388	\$ 27,141	\$ 35,394	\$ 8,426	\$ 39,813	\$ 126,162

Nota 15 - Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

Entidad	Valor nominal	Valor razonable		Costo Amortizado	
		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
		2021	2020	2021	2020
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	USD 59,672	1,340,098	1,308,001	1,128,132	1,137,730
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 70,000	1,564,889	1,428,302	1,425,119	1,208,863
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 51,177	1,123,746	1,189,419	1,043,374	1,046,844
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo A)	USD 17,798	395,660	414,340	353,157	352,384
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo B)	USD 29,000	634,999	650,309	596,922	578,513
e. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	USD 53,288	1,312,352	1,336,194	1,073,712	1,043,612
f. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	USD 50,000	1,218,285	1,266,851	1,019,402	986,918
f. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.			72,298		72,298
g. Villa Magna, S. L. U.	EUR 85,937	2,014,999	2,022,893	1,925,933	1,915,034
h. Breda Capital, S. L.	EUR 59,340	1,402,198		1,357,852	-
				9,923,603	8,342,196
Menos - Porción a plazo menor de un año				(168,414)	(145,260)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios				\$ 9,755,189	\$ 8,196,936

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Entidad	Institución bancaria	Tipo de crédito	Vencimiento	Tasa de intereses	Tasa de interés anual efectiva
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria	24 de noviembre de 2030	LIBOR + 250 pb	3.97%
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Préstamo con garantía hipotecaria	20 de junio de 2032	LIBOR + 250 pb	2.95%
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S.A.	Préstamo con garantía hipotecaria	29 de noviembre de 2028	LIBOR + 240 pb	2.82%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo A)	09 de mayo de 2030	LIBOR + 240 pb	3.39%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo B)	09 de mayo de 2030	LIBOR + 250 pb	2.68%
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S. N. C.	Crédito simple con garantía hipotecaria	20 de julio de 2032	LIBOR + 225 pb	2.96%
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S. N. C.	Crédito simple con garantía hipotecaria	18 de octubre de 2034	LIBOR + 375 pb	4.09%
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S.N.C.	Crédito simple con garantía hipotecaria	23 de abril de 2032	LIBOR + 450 pb	4.55%
g. Hotel Villa Magna, S. L. U.	Caixabank, S.A. y Banco Sabadell, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	01 de marzo del 2033	EURIBOR + 200 pb	2.60%
g. Hotel Villa Magna, S. L. U.	Caixabank, S.A. y Banco Sabadell, S. A. con el ICO	Crédito simple	11 de marzo del 2024	EURIBOR + 150 pb	1.56%
h. Breda Capital, S. L.	Banco Santander, S.A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	24 de marzo del 2027	EURIBOR + 215 pb	2.50%

- Préstamo garantizado con el Hotel Four Season Ciudad de México. El 21 de mayo de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se otorgó un plazo de diferimiento de la amortización de pagos por 12 meses. Asimismo, el 6 de mayo de 2021, se celebró otro convenio modificatorio donde se acordó alargar el crédito hasta el 24 de noviembre de 2030 con 24 meses adicionales de periodo de gracia.
- Préstamo garantizado con el Hotel Fairmont Mayakoba. El 19 de junio de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se aplazó la fecha de vencimiento hasta el 20 de junio de 2032, se otorgó un diferimiento de la amortización de pagos por 24 meses.
- Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mayakoba. El 22 de junio de 2020 se celebró un contrato de convenio modificatorio donde se acuerda el diferimiento de la amortización de pagos por 6 meses, así como el pago de intereses.
- Préstamos garantizados con el Hotel Banyan Tree Mayakoba. El 7 de mayo de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se acuerda el diferimiento de la amortización para el pago del principal e intereses por un año, así como disminución de la mitad de las cuotas para el "Tramo A" durante el segundo año. El 14 de abril de 2020, se realizó la primera disposición del Tramo "B" por un importe de Dls.16,000, en octubre y diciembre de 2020 se realizaron dos disposiciones por Dls.6,000 y Dls.7,000, respectivamente.
- Préstamos garantizados con el Hotel One&Only Mandarin. La línea de crédito es para reembolsar hasta el 90% del IVA que se pague durante el periodo de construcción del hotel One & Only Mandarin. La primera disposición de este crédito se llevó a cabo el 26 de junio de 2018. Durante el año 2020 se recibieron disposiciones de 2021 \$148,675, asimismo al 31 de diciembre de 2021, el saldo de dicho crédito fue pagado en su totalidad.

Majahua Resorts, S.A. de C.V. tiene otra línea de crédito con la misma entidad bancaria, en el cual se otorgó una línea de crédito por un importe de Dls.50,000. La primera disposición de este crédito se realizó el 18 de octubre de 2019 por Dls. 25,000, la segunda en marzo de 2020 por un importe de Dls.19,000. Al 31 de diciembre de 2021 no se tienen nuevas disposiciones.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

- f. Préstamo garantizado con el Hotel Andaz Mayakoba. El 23 de abril de 2020 se celebró un convenio modificatorio de recalendarización, donde se acordó que los intereses devengados y exigibles para los meses de abril, julio y octubre de 2020, serán adicionados a la cantidad correspondiente a la última amortización del crédito. Asimismo, el 22 de abril de 2021 se realizó otro convenio modificatorio con la entidad bancaria, donde se acordaron dos años adicionales de periodo de gracia y el cambio a una tasa de interés Libor a tres meses más 450pb.
- g. Préstamos garantizados con el Hotel Villa Magna Madrid. El 31 de enero de 2020 el banco Caixabank aprobó incrementar el importe de la financiación y dar una disposición por €6,893. El 18 de marzo del 2021 se celebró otro contrato modificatorio donde se acordó (i) dos años de carencia en el pago del principal, (ii) disponer del préstamo, por el importe resultante del punto anterior, es decir de lo equivalente al periodo de carencia y, (iii) una disminución en tasa de 15 puntos básicos. Asimismo, el contrato establece la obligación de mantener durante toda la vigencia del contrato una cuenta de reserva para el servicio de la deuda, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2021 es de €920, equivalente a \$21,536.

El 11 de marzo del 2021 la Entidad firmó una línea de crédito con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) en conjunto con Caixabank y otro con el ICO en conjunto con Sabadell, ambos bajo los mismos términos. En el cual se estableció una línea de crédito de hasta €3,000 en cada uno, con una tasa de interés del 1.5%, pagaderos trimestralmente y con vencimiento el 11 de marzo de 2024. Estos préstamos han sido concedidos como parte de apoyo a las empresas y sectores más perjudicados tras la pandemia COVID-19, en el cual, ICO actúa como el aval del 75% de dicho préstamo. Al 31 de diciembre de 2021, se ha dispuesto de €3,303 (equivalente a \$77,312 pesos) considerando ambos préstamos.

- h. El 14 de julio del 2021 tras la compra del hotel Bless Madrid por parte de Nilaya Properties, S. L. se realiza el cuarto contrato de novación, estableciendo las siguientes condiciones: (i) El vencimiento del tramo "A", "B" y "D" de la deuda será el 24 de marzo de 2029 y, (iii) un periodo de carencia de las amortizaciones del crédito de 24 meses, hasta noviembre de 2023. Los importes dispuestos a la fecha son de €36,020 (\$843,178) del tramo "A", €9,177(\$214,820) del tramo "B" y €14,143 (\$331,068) del tramo "D" para un total de €59,340. El tramo "C" que consiste en una línea de crédito para cubrir el servicio de la deuda, esta sin disponer.

Cada contrato de los préstamos bancarios establece ciertas restricciones, las cuales deben ser cumplidas individualmente por las subsidiarias que tienen suscritos los préstamos bancarios. Asimismo, cada subsidiaria contratante de un crédito tiene generalmente la obligación de mantener ciertos índices financieros por cada uno de los financiamientos, en diferentes niveles, durante la vigencia de los créditos.

Los principales índices que se encuentra obligado a cumplir de forma anual es un índice denominado del Cobertura Anual del Servicio de la Deuda (flujo de efectivo disponible entre el monto de servicio de la deuda), así como el denominado índice de valor de los activos (valor recuperable de la garantía hipotecaria respecto del monto de la deuda de la subsidiaria correspondiente).

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas de los contratos de crédito, que le aplican a la subsidiaria en particular contratante, incluyen:

- Proporcionar a las entidades acreditantes información técnica, económica y financiera.
- Mantener designado a un auditor toda la vida del crédito.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

- Preparar y entregar estados financieros.
- Obtener y mantener permisos y licencias para la operación de los diversos hoteles.
- Mantener seguros sobre los activos fijos.
- No incurrir en endeudamiento adicional.
- No modificar sus estatutos sociales.
- No fusionarse, escindirse, transformarse o constituir filiales ni reducir su capital social o restituir primas de emisión.
- No modificar los Contratos de Operación de los hoteles.
- No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir, cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar de sus activos.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, tanto los índices requeridos, considerando las dispensas que se hayan obtenido, como las obligaciones contractuales, han sido cumplidas.

Los instrumentos financieros (préstamos bancarios) a costo amortizado, de acuerdo con el método de valuación utilizado se encuentran en el nivel 2 de jerarquía de valor razonable. La técnica de valuación para determinar los valores razonables fue la de flujos de efectivo descontados"

Nota 16 - Anticipos de clientes:

La integración de los anticipos de clientes se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Anticipos de clientes por servicios hoteleros	\$ 850,278	\$ 463,839
Anticipos de clientes para compra de residencias	<u>1,110,805</u>	<u>861,329</u>
	<u>\$ 1,961,083</u>	<u>\$ 1,325,168</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el movimiento de los anticipos de clientes para compra de residencias se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Al inicio del año	\$ 861,329	\$ 624,766
Anticipos recibidos de clientes para compra de residencias	402,830	450,512
Aplicación de anticipos por la venta de residencias	<u>(153,354)</u>	<u>(213,949)</u>
Al final del año	<u>\$ 1,110,805</u>	<u>\$ 861,329</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 17 - Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés que tienen términos críticos similares a la partida cubierta, con tasa de interés de referencia, fecha de pago, vencimiento y monto nominal. La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nominal de los swaps. Como todos los términos críticos coincidieron durante el período surge entonces una relación económica.

La ineffectividad de cobertura para los swaps de tasas de interés puede ocurrir debido a el ajuste al valor del crédito en los swaps de tasas de interés que no coinciden con el préstamo y a las diferencias en los términos críticos entre los swaps de tasas de interés y los préstamos.

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada con el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.
- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte

Para probar la efectividad retrospectiva, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y de la tasa de interés swap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación, al final de cada mes. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad se muestran en la página siguiente:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Entidad	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa			Valor razonable al	
				Fija	Variable		31 de diciembre de	
					2021	2020	2021	2020
Mayakoba Thai*	185,523	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	0.15%	0.21%	\$ (9,191)	\$ (13,422)
Mayakoba Thai*	108,755	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	0.15%	0.21%	(6,426)	(20,028)
Islas de Mayakoba	790,059	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	0.10%	0.23%	(61,009)	(112,484)
Operadora Hotelera del								
Corredor Mayakoba	871,167	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	0.21%	0.24%	(2,145)	(11,278)
Operadora Hotelera del								
Corredor Mayakoba	193,560	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	0.21%	0.24%	(7,855)	(55,823)
Inalmex	308,057	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	0.17%	0.20%	(29,816)	(36,331)
Inalmex	693,129	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	0.17%	0.23%	(17,239)	(52,411)
Hotel Villa Magna	536,581	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	-0.53%	0.00%	(8,522)	(20,358)
Hotel Villa Magna	143,475	01-mar-19	01-mar-33	0.91%	-0.53%	-0.37%	(27,373)	(48,575)
Hotel Villa Magna	680,056	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	-0.53%	-0.37%	(33,396)	(66,570)
Breda Capital, S. L.	779,062	13-may-19	13-nov-26	0.85%	-0.53%		(31,061)	
Breda Capital, S. L.	243,777	13-may-19	13-nov-26	0.46%	-0.53%		(5,259)	
							(239,292)	(437,280)
							2,145	
Menos - Porción a plazo menor de un año								
Instrumentos financieros a								
largo plazo - Neto							\$ (237,147)	\$ (437,280)

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 64% (79% al 31 de diciembre de 2020).

- * El 10 de febrero de 2021 se realizó un convenio modificatorio donde se acordó cambiar la fecha de vencimiento al 9 de agosto de 2028 y la tasa fija del derivado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2020, la fecha de vencimiento era el 09 de mayo de 2027 a una tasa fija de 3.02%.

Cobertura de flujo de efectivo registrados en capital:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Saldo inicial	\$ (269,070)	\$ (141,353)
Cambio en el valor razonable del instrumento de		
cobertura reconocida en el ORI	201,144	(181,627)
Reclasificado de ORI a resultados	772	820
ISR diferido	(58,938)	53,090
Saldo final	\$ (126,092)	\$ (269,070)

El valor razonable de los swaps que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap a valor presente, al cierre del 31 de diciembre de 2021 y 2020 dio lugar a un pasivo y un cargo a la utilidad integral. El monto incluido en la utilidad integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por \$201,144 y \$(181,627), respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps de tasa de interés contratados por la Entidad se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps al 31 de diciembre de 2021 y 2020 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base para las compañías residentes en México y +30 puntos base y -30 puntos base para las entidades que residen en España. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de diciembre de 2021, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10/30 pb	10/30 pb
Mayakoba Thai	\$ 9,191	\$ 6,978	\$ 10,486
Mayakoba Thai	6,426	5,353	7,682
Islas de Mayakoba	61,009	56,350	63,498
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	2,145	1,938	2,324
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	7,855	2,910	17,203
Inalmex	29,816	29,525	33,192
Inalmex	17,239	16,014	18,302
Hotel Villa Magna ¹	8,522	11,742	18,548
Hotel Villa Magna ¹	27,373	21,362	31,932
Hotel Villa Magna ¹	33,396	25,290	42,667
Breda Capital, S. L. ¹	31,061	3,163	7,856
Breda Capital, S. L. ¹	5,259	24,743	39,716
Total	<u>\$ 239,292</u>	<u>\$ 177,462</u>	<u>\$ 245,834</u>
Variación		<u>\$ (61,830)</u>	<u>\$ 6,542</u>
Efecto en el estado de resultados, neto de impuestos		<u>\$ (43,281)</u>	<u>\$ 4,579</u>

¹ Entidades que residen en España

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 18 - Beneficios a los empleados:

La integración de los beneficios a los empleados se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Otros beneficios a largo plazo ¹	\$ 52,883	\$ -
Obligación por beneficios definidos (OBD) ²	44,852	37,054
Al final del año	<u>\$ 97,735</u>	<u>\$ 37,054</u>

¹ Otros beneficios a largo plazo

El Consejo de Administración aprobó la implementación de un plan de incentivo para determinados funcionarios de la Entidad con la finalidad de retener, incentivar y mantener a un equipo directivo cohesionado ante la búsqueda de objetivos de mediano y largo plazo para la creación de valor a la Entidad y sus accionistas.

El plan contempla los servicios continuos de ejecutivos clave a partir de 2021 y hasta la fecha de pago del incentivo en febrero de 2025, sin establecer beneficios o pagos parciales o anteriores a esa fecha, salvo ciertas causales de terminación no voluntaria.

El monto del incentivo se ha establecido en función a métricas de desempeño asociadas a la UAFIDA medidas al final del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2024. El costo de dicho plan se registra en proporción al desempeño de dicha métrica con respecto al objetivo establecido, considerando variables de probabilidad y de rotación de personal ejecutivo, descontado para mostrar su valor presente. El cargo a los resultados del ejercicio ascendió a \$52,883 y se presenta en gastos de administración.

² Obligación por beneficios definidos.

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2021 y 2020, ascendió a \$44,852 y \$37,054, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Al 1 de enero	\$ 37,054	\$ 29,101
Incremento a través de adquisición de negocios	3,507	
Costo del servicio corriente	2,557	5,099
Costo de interés	138	892
Remediciones:		
Por cambios en supuestos financieros	1,700	2,941
Pagos con cargo a la provisión	(104)	(979)
Al 31 de diciembre	<u>\$ 44,852</u>	<u>\$ 37,054</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Los supuestos actuariales significativos fueron los siguientes:

Concepto	31 de diciembre de	
	2021	2020
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	8.05%	7.00%
Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	4.49%	4.50%
Tasa de incremento del salario mínimo	3.73%	3.60%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores	9 años	9 años

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de descuento +5 puntos base y -5 puntos base. Pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

	Obligación por beneficios definidos	
Obligación por Beneficios definidos (tasa de descuento base)	\$	44,852
Obligación por Beneficios definidos (Tasa de descuento 5%)	\$	47,828
Obligación por Beneficios definidos (Tasa de descuento -5%)	\$	42,172

Nota 19 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Por cobrar a corto plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	\$ 20,215	\$ 31,982
Vouching México S. L. (Afiliada)	1,451	407
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	788	
Condominio Maestro la Mandarina A.C. (Afiliada)	697	8,090
Condominio Mayakoba A.C., (Afiliada)	492	1,998
Operadora Lakahn S.A. de C.V. (Afiliada)	215	
Inversión Tuística R5 S.A.P.I de C.V. (Afiliada)	-	377
Balam Solar II S.A.P.I. de C.V. (Afiliada)	-	24
Sancus CMK Negocios (Afiliada)	-	24
	<u>\$ 23,858</u>	<u>\$ 42,902</u>

Las cuentas por cobrar a corto plazo corresponden principalmente a ingresos administrativos, reembolso de gastos, gastos de viaje y servicios de tecnología.

Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., (Negocio conjunto)	<u>\$ 166,679</u>	<u>\$ 199,117</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

En el 2018, la Entidad adquirió derechos de cobro de la Fase II del Proyecto denominado Fairmont Residence Mayakoba sobre residencias vendidas por un tercero. El monto total de dichos derechos es por Dls.8,096 al 31 de diciembre de 2021 (Dls.9,907 al 31 de diciembre de 2020), que se encuentra valuado a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 4.20% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de las ventas

Al 31 de diciembre de 2020 la administración reconoció un cargo a resultados por \$12,263 por cambios en el valor razonable de esta cuenta por cobrar. Este importe fue reconocido en el rubro de gastos administrativos y de operación. Véase Nota 22.

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Por pagar a corto plazo:		
Condominio Mayakoba A.C. (Afiliada)	18,171	
Condominio Maestro la Mandarina, A. C. (Afiliada)	5,372	1,165
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	1,377	
Vouching México S. L. (Afiliada)	466	162
	<u>\$ 25,386</u>	<u>\$ 1,327</u>
Por pagar a largo plazo:		
Consorcio Empresarial Dimova, S. A. de C. V. (Afiliada)	<u>\$ 249,292</u>	<u>\$ 138,622</u>

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2021	2020
Gastos:		
Plan de incentivos a largo plazo	\$ 52,883	\$ -
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	12,109	16,416
Costo del plan de compensación		10,899
	<u>\$ 64,992</u>	<u>\$ 27,315</u>

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2021	2020
Otras transacciones:		
Gastos por servicios administrativos	\$ 182,268	\$ 9,807
Honorarios a personas físicas del comité	17,037	2,007
Reembolso de gastos	11,547	1,045
Ingresos por servicios administrativos	8,954	11,297
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	5,150	18,496
Gastos de viaje	664	1,050
Ingreso por traspaso de activos fijos		6,743
Servicios de tecnología	763	1,238
Otros egresos con partes relacionadas	1,073	205
	<u>\$ 227,456</u>	<u>\$ 51,888</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 20 - Contratos de arrendamiento:

Esta nota proporciona información para arrendamientos en los que RLH es arrendatario.

i. Montos reconocidos en el estado de situación financiera.

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Activos por derecho de uso:		
Edificios	\$ 44,386	\$ 55,176
Equipo de cómputo	2,272	4,252
Equipo de transporte	24,229	38,391
	<u>\$ 70,887</u>	<u>\$ 97,819</u>
Pasivo por arrendamiento:		
A corto plazo	\$ 21,021	\$ 29,889
A largo plazo	46,912	66,103
	<u>\$ 67,933</u>	<u>\$ 95,992</u>

Las adiciones al activo por derecho de uso durante el año de 2020 fueron de \$12,955. Durante el 2021 no hubo adiciones de activos por derecho de uso.

ii. Montos reconocidos en el estado de resultados:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2021	2020
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	\$ 9,350	\$ 10,773
Equipo de cómputo	1,681	709
Equipo de transporte	7,396	10,217
	<u>\$ 18,427</u>	<u>\$ 21,699</u>

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2021	2020
Gasto por intereses (incluidos en costos financieros)	\$ 4,662	\$ 3,049
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo o de bajo valor	<u>\$ 1,784</u>	<u>\$ 2,383</u>

El total de flujo de efectivo para los arrendamientos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue de \$23,089 y \$24,748, respectivamente.

El rubro de edificios corresponde principalmente a el arrendamiento de las oficinas corporativas de RLH.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y de no arrendamiento. La Entidad asigna la contraprestación en el contrato a los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento en función de sus precios independientes relativos.

Los términos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ninguna cláusula restrictiva. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Las opciones de extensión y terminación están incluidas en una serie de arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo. Estas se utilizan para maximizar la flexibilidad operacional en términos de administración de los activos utilizados en las operaciones de la Entidad. La mayoría de las opciones de extensión y terminación están en poder de la Entidad y no del arrendador.

Nota 21 - Capital contable:

Con fecha 17 de marzo de 2021, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante lo cual se acordó lo siguiente:

- I. Se resuelve cancelar 18,815,914 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, que no fueron suscritas y pagadas derivado del aumento de capital social del 2019, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de \$169,343.
- II. Se aprueba incrementar la parte fija del capital social en \$2,012,482 que está representado por 223,609,077 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de \$9 pesos por acción, más una prima por suscripción de acciones de \$894,436, con un valor de \$4 pesos por cada acción.

El capital social suscrito y pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a \$2,012,482 y la prima pagada a \$894,436 para un total de \$2,906,918.

Al 31 de diciembre de 2020

Número de acciones	Descripción	Importe
\$ 911,125,363	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 8,200,128
(18,815,914)	Capital social suscrito no exhibido	(169,343)
<u>\$ 892,309,449</u>	Capital social suscrito y exhibido	<u>\$ 8,030,785</u>

Al 31 de diciembre de 2021

Número de acciones	Descripción	Importe
\$ 1,115,918,526	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 10,043,267
<u>\$ 1,115,918,526</u>	Capital social suscrito y exhibido	<u>\$ 10,043,267</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

A continuación se muestra la conciliación de las acciones en circulación:

Al 31 de diciembre de 2019	\$ 918,214,391
Acciones emitidas por aumento de capital	26,315,789
Cancelación de acciones suscritas no exhibidas	<u>(33,404,817)</u>
Al 31 de diciembre de 2020	911,125,363
Acciones emitidas por aumento de capital	223,609,077
Cancelación de acciones suscritas no exhibidas	<u>(18,815,914)</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 1,115,918,526</u>

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de RLH y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas mexicanas que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2021 y 2020 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por \$1,003,019 y \$768,892, respectivamente.

Durante 2021 y 2020 se tienen otras cuentas de capital las cuales corresponden a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por \$142,941.

En la página siguiente se muestra la conciliación del rubro de otras reservas de capital:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Otros	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 190,652	\$ (143,830)	\$ 46,822
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	713,417		713,417
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos		(130,600)	(130,600)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	904,069	(274,430)	629,639
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	36,886		36,886
Remediciones actuariales		(12,811)	(12,811)
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos		144,708	144,708
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ 940,955	\$ (142,533)	\$ 798,422

Nota 22 - Gastos administrativos y de operación:

Los gastos administrativos y de operación se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	2020
Servicios administrativos	\$ 398,321	\$ 204,264
Gastos de operación	298,102	157,143
Cuotas condominales	181,707	57,955
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	154,129	62,185
Honorarios	41,003	43,679
Mantenimiento y recuperación de playa*	29,274	82,329
Transportación	24,582	13,975
Impuestos no deducibles	23,167	28,399
Alimentos	6,830	2,605
(Reversa) deterioro de activos financieros	(62,598)	62,598
Cambios en el valor razonable de las cuentas por cobrar	-	12,263
	<u>\$ 1,094,517</u>	<u>\$ 727,395</u>

* Incluye \$49,660 por mantenimiento y reparación derivado del huracán Delta en la costa norte de Quintana Roo, en octubre del 2020.

Los gastos por causados por COVID-19 ascendieron a \$8,284 en 2020, dichos gastos se encuentran registrados en diferentes líneas de los gastos de administración.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 23 - Gastos de venta y de mercadotecnia:

Los gastos de venta y de mercadotecnia se integran como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	2020
Publicidad	\$ 152,321	\$ 80,965
Beneficios al personal	111,181	81,910
Honorarios	62,379	44,720
Promociones	59,027	45,176
Gastos de oficina y relaciones públicas	15,240	6,735
Comisiones sobre venta	272	8,806
Cuotas condominales	-	2,873
Otros	433	69
	<u>\$ 400,853</u>	<u>\$ 271,254</u>

Nota 24 - Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	2020
Gastos de personal	\$ 105,541	\$ 117,209
Otros beneficios a largo plazo (Nota 19)	52,884	-
Gastos de adquisición de negocios ¹	9,387	-
Otros gastos corporativos recurrentes ²	85,389	70,249
Liquidación final del antiguo plan de compensación	-	10,899
	<u>\$ 253,201</u>	<u>\$ 198,357</u>

¹ Este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición del Hotel Bless Collection. Véase Nota 1.

² Incluyen honorarios profesionales, mantenimiento, servicios de IT, servicios básicos.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 25 - Conciliación de la deuda:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Deuda al 1 de enero	\$ 8,342,196	\$ 6,780,526
Obtención de préstamos bancarios	253,167	1,833,999
Préstamos provenientes de combinación de negocios	1,507,928	
Pagos de préstamos	(79,252)	(337,535)
Amortización de costos de apertura	(1,350)	(34,323)
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(99,086)	99,529
	<u>\$ 9,923,603</u>	<u>\$ 8,342,196</u>

Nota 26 - Impuestos a la utilidad:

Al 31 de diciembre de 2021 RLH y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$1,251,395 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por \$864,021 y obtuvieron pérdidas fiscales por \$560,329 (pérdidas fiscales de \$1,028,971 y utilidades fiscales de \$207,222 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por \$159,156 en 2020). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

La provisión para impuestos a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2021	2020
ISR causado	\$ 116,212	\$ 41,704
ISR diferido	(400,123)	(203,222)
Total	<u>\$ (283,911)</u>	<u>\$ (161,518)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

La conciliación entre las tasas causada y efectiva de ISR se muestra a continuación.

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	2020
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (263,776)	\$ (1,268,923)
Tasa causada de ISR	30%	30%
ISR a la tasa legal	(79,133)	(380,677)
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:		
Efectos de inflación	57,627	33,768
Gastos no deducibles	21,859	102,866
Efecto de pérdidas fiscales	(314,841)	73,707
Efecto de tasas*	28,715	8,818
Otras partidas	1,862	-
	<u>\$ (283,911)</u>	<u>\$ (161,518)</u>
Tasa efectiva de ISR	108%	13%

- * La tasa legal utilizada en esta conciliación es de conformidad por la LISR, ya que es la tasa aplicable más representativa para la entidad de reporte. El efecto en tasas se debe principalmente a la localidad en su subsidiaria en España con una tasa impositiva del 25%.

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	2020
Al 1 de enero	\$ (1,260,969)	\$ (1,316,914)
Crédito (cargo) al estado consolidado de resultados	400,123	203,222
Otras reservas de capital *	(182,003)	(147,277)
Impuesto diferido de las combinaciones de negocios (Nota 1)	(185,378)	
Al 31 de diciembre	<u>\$ (1,228,227)</u>	<u>\$ (1,260,969)</u>

- * Incluye un impuesto diferido de coberturas de flujos de efectivo por \$69,693 en 2021 y \$55,945 en 2020.

El saldo de impuestos diferidos activos y pasivos se muestra en la página siguiente:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Impuestos diferidos activos	\$ 344,674	\$ 224,470
Impuestos diferidos pasivos	1,572,901	1,485,439
	<u>\$ (1,228,227)</u>	<u>\$ (1,260,969)</u>

La tasa corporativa de impuesto sobre la renta es una combinación de la tasa en México del 30% y de la tasa impositiva de España de 25%.

El movimiento en los impuestos diferidos activos y pasivos durante el año, sin tener en cuenta la compensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2020	Combinación de negocios	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2021
Provisiones de gastos	\$ 119,189		\$ 60,813	\$ 180,002
Pérdidas fiscales por amortizar	520,516	103,072	323,845	947,433
Anticipos de clientes	151,398		(11,714)	139,684
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,014		22,489	23,503
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	44,489		(44,214)	275
Intereses pendientes de deducir	53,070		26,727	79,797
Instrumentos financieros derivados	119,093		(56,426)	62,667
Impuestos diferidos activos	<u>1,008,769</u>	<u>103,072</u>	<u>321,520</u>	<u>1,433,361</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo	(2,169,705)	(288,450)	48,055	(2,410,100)
Pagos anticipados	(10,084)		(5,949)	(16,033)
Gastos preoperativos y de financiamiento	(13,632)		(9,636)	(23,268)
Inventario inmobiliario	(76,317)		(135,870)	(212,187)
Impuestos diferidos pasivos	<u>(2,269,738)</u>	<u>(288,450)</u>	<u>(103,400)</u>	<u>(2,661,588)</u>
Impuestos diferidos pasivos - Neto	<u>\$ (1,260,969)</u>	<u>\$ (185,378)</u>	<u>\$ 218,120</u>	<u>\$ (1,228,227)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

	Al 31 de diciembre de 2019	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2020
Provisiones de gastos	\$ 102,198	\$ 16,991	\$ 119,189
Pérdidas fiscales por amortizar	690,651	(170,135)	520,516
Anticipos de clientes	173,228	(21,830)	151,398
Participación de los trabajadores en las utilidades	3,357	(2,343)	1,014
Intereses pendientes de deducir	-	53,070	53,070
Instrumentos financieros derivados	65,312	53,781	119,093
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	105	44,384	44,489
Impuestos diferidos activos	1,034,851	(26,082)	1,008,769
Inmuebles, mobiliario y equipo	(2,233,919)	64,214	(2,169,705)
Inventario inmobiliario	(98,854)	22,537	(76,317)
Gastos preoperativos y de financiamiento	-	(13,632)	(13,632)
Pagos anticipados	(18,992)	8,908	(10,084)
Impuestos diferidos pasivos	(2,351,765)	82,027	(2,269,738)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	\$ (1,316,914)	\$ 55,945	\$ (1,260,969)

Al 31 de diciembre de 2021, RLH y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales por un total de \$ 6,861,787, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2012	\$ 36,809	2022
2013	720,517	2023
2014	52,092	2024
2015	50,221	2025
2016	673,743	2026
2017	520,535	2027
2018	2,043,183	2028
2019	1,071	2029
2020	533,892	2030
2021	491,790	2031
	1,737,934 *	
	\$ 6,861,787	

* Estas pérdidas corresponden al Hotel Villa Magna y el Hotel Bless Collection, mismas que con base en la legislación española no tienen caducidad. El plan de negocios para la recuperación de dichas pérdidas es de diez años a partir de 2018.

Nota 27 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):

RLH a través de sus subsidiarias está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos por la LISR.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

En 2021 RLH a través de sus subsidiarias determinó una PTU de \$75,666 y (\$3,478 en 2020), la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación. La base gravable de PTU difiere del resultado contable, debido principalmente a las diferencias en el tiempo en que algunas partidas se acumulan o deducen para efectos contables y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

Nota 28 - Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, RLH y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales ha reconocido una provisión de \$10,572 y \$8,426, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones. Véase nota 14.

b. Compromisos.

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo si, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 31 de diciembre de 2021, se ha reconocido un pasivo por las ventas que si cumplen estas condiciones por \$4,168, la cual se presenta en el rubro de provisiones. Asimismo, la Entidad tiene un pasivo contingente no registrado de \$277,709 que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y sólo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmada por la ocurrencia de uno más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad. Véase Nota 10.

La Entidad tiene celebrados contratos de largo plazo con operadores de hoteles, quienes asumen las responsabilidades de gestión hotelera de forma integral mientras que la entidad actúa como propietario. Los importes relacionados a estos compromisos en los estados financieros consolidados de resultado integral se encuentran en el rubro honorarios de operación.

Nota 29 - Utilidad (pérdida) por acción:

La utilidad (pérdida) básica por acción se calcula dividiendo la pérdida atribuible a los accionistas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería.

La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

A continuación se muestra la determinación de la utilidad (pérdida) por acción básica y diluida:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Utilidad (pérdida) por acción básica:		
Pérdida neta del año atribuible a la participación controladora	\$ 187,310	\$ (937,869)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,023,389,366	855,008,148
Utilidad (pérdida) por acción básica	\$.18	\$ (1.10)

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Utilidad (pérdida) por acción diluida:		
Pérdida neta del año atribuible a la participación controladora	\$ 187,310	\$ (937,869)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,023,389,366	887,036,502
Utilidad (pérdida) por acción diluida	\$.18	\$ (1.06)

Nota 30 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:

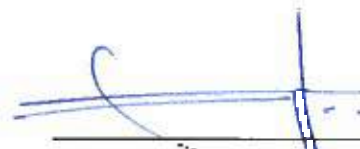
Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 25 de febrero de 2022, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

En términos del artículo 32 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones CUAE"), los suscritos, en representación de la emisora RLH Properties, S.A.B. de C.V., manifestamos bajo protesta de decir verdad

- I. Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
- VII. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.


Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General de la Sociedad


Juan Sebastián Novoa López
Director Financiero de la Sociedad


Jessica Gabriela Aberchuchán
Director Jurídico de la Sociedad

**Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
Consejo de Administración // Asamblea de Accionistas
RLH Properties, S.A.B. de C.V.**

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevó a cabo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Empresa") durante el año concluido el 31 de diciembre de 2021. En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presente las recomendaciones establecidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo y llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

EVALUACIÓN DE RIESGOS

Evaluamos la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de la Empresa, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de la Empresa y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

CONTROL INTERNO

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Empresa, haya establecido los procesos necesarios para la aplicación, cumplimiento y diseño de un adecuado sistema de control interno. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que, al respecto, hayan desarrollado los Auditores en el desempeño de su trabajo.

AUDITORÍA EXTERNA

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de la Empresa para el ejercicio fiscal 2021. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley y en las disposiciones del carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros básicos. Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo.

Mantuvimos una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, y las observaciones que tuvieran, y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Empresa.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2021.

AUDITORÍA INTERNA

Con el fin de mantener su independencia y objetividad, el área de Auditoría Interna, le reporta funcionalmente al Comité de Auditoría y prácticas Societarias. A continuación, se describen las actividades que se llevaron a cabo:

1. Con la debida oportunidad revisamos y aprobamos su programa y presupuesto anual de actividades. Para elaborarlo, Auditoría Interna llevó a cabo un proceso de evaluación de riesgos, establecimiento de controles y prueba de los mismos. Como consecuencia, aprobamos también, el presupuesto anual y la estructura de la función.
2. Recibimos informes trimestrales relativos a los avances en el programa de trabajo, las variaciones que pudiera haber tenido, así como las causas que las originaron.
3. Dimos seguimiento a las observaciones y sugerencias desarrolladas y su implementación oportuna.

INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Empresa y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso, nos cercioramos que los criterios, las políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y que se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de la Empresa, por el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

Revisamos también, los reportes trimestrales que preparó la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisfacer, que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

ASPECTOS LEGALES

Revisamos periódicamente los diversos juicios legales y laborales existentes en la Empresa y vigilamos la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

CÓDIGO DE CONDUCTA

Nos cercioramos del cumplimiento por parte del personal, del Código de Conducta vigente en la Empresa, verificando que existan procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas en el Sistema que para este fin se tiene establecido, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.

TRANSACCIÓN CON PARTES RELACIONADAS

Revisamos que las transacciones con partes relacionadas fueran resultado de operaciones propias del negocio, a valor de mercado y que se hayan expuesto claramente en los estados financieros. Para este objeto nos apoyamos en la función de auditoría externa.

EVALUACIÓN Y REMUNERACIÓN DE DIRECTIVOS RELEVANTES

Revisamos la razonabilidad de los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del Director General y los directivos relevantes de la Empresa.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Llevamos a cabo reuniones del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité. Damos seguimiento a los acuerdos adoptados por la asamblea de accionistas de la Empresa.

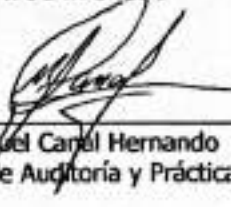
Nuestra revisión incluyó también, los reportes y cualquier otra información financiera, requerida por los organismos reguladores de México.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó al Consejo de Administración, las actividades que se desarrollaron.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas por cada reunión que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

24 de febrero de 2022

Atentamente



José Manuel Canel Hernando
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Ciudad de México, a 26 de abril de 2022

En cumplimiento a lo establecido en el tercer párrafo del artículo 17 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las “Disposiciones”) y en los estatutos sociales de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad” o “RLH”), manifiesto que con fecha 27 de abril de 2021, el Comité de Auditoría y Practicas Societarias de la Sociedad aprobó la designación del despacho PricewaterhouseCoopers, S.C. (“PwC”) como firma de auditores independientes, para proporcionar los servicios de auditoría externa de los estados financieros básicos de la Sociedad.

En línea con lo anterior, hago constar que con fecha 15 de julio de 2021, se compartió a través de los portales EMISNET y STIV-2, la ratificación del contrato suscrito por el Director General de la Sociedad y el despacho PwC, para realizar la auditoría de los Estados Financieros de la Sociedad por el periodo de 01 de enero al 31 de diciembre de 2021.

Atentamente,



Por: Juan Sebastián Novoa López

Cargo: Representante Legal y Director Financiero de la Sociedad

Ciudad de México, a 27 de abril de 2022

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

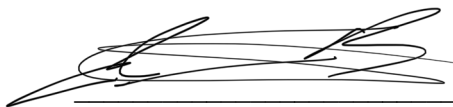
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisiones Bursátiles
Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte, Piso 7
Colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón
01020 Ciudad de México, México

El suscrito, en carácter de Secretario no miembro del Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V. ("RLH"), por medio de la presente certifico que:

1. Mediante Sesión del Consejo de Administración de RLH de fecha 25 de octubre de 2017, se resolvió, entre otros asuntos, el otorgamiento de poderes a los directivos de la Sociedad, siendo uno de ellos el señor Juan Sebastián Novoa López, los cuales, a la fecha de la presente carta no le han sido revocados o modificados en ninguna forma.
2. De conformidad con el primer y tercer párrafo del artículo 17 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, el suscrito como Secretario no miembro del Consejo de Administración certifica que la firma autógrafa que aparece en el documento que se acompaña a la presente, pertenece al señor Juan Sebastián Novoa López.

La presente certificación se extiende a solicitud de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Atentamente,



Maurice Berkman Baksht
Secretario no miembro del Consejo de Administración de
RLH Properties, S.A.B. de C.V.

**Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
Al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de
RLH Properties, S.A.B. de C.V.:**

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo durante el año terminado el 31 de Diciembre de 2020. En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presente las recomendaciones establecidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

REGLAMENTO DEL COMITÉ DE AUDITORIA Y PRACTICAS SOCIETARIAS

Preparamos y presentamos a la aprobación del Consejo de Administración, nuestro reglamento que define las responsabilidades y actividades a desarrollar por el Comité. Con base en este documento, desarrollamos nuestro plan de actividades y agendas de las sesiones que llevamos a cabo.

EVALUACIÓN DE RIESGOS

Evaluamos la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de la Empresa, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de la Empresa y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

CONTROL INTERNO

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Empresa, haya establecido los procesos necesarios para la aplicación, cumplimiento y diseño de un adecuado sistema de control interno. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan desarrollado los Auditores en el desempeño de su trabajo.

AUDITORÍA EXTERNA

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de la Empresa para el ejercicio fiscal 2020. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley y en las disposiciones del carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros básicos. Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo.

Mantuvimos una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, y las observaciones que tuvieran, y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Empresa.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2020.

AUDITORÍA INTERNA

Promovimos el establecimiento de la función de Auditoría Interna que con el fin de mantener su independencia y objetividad, le reporta funcionalmente al Comité de Auditoría.

A partir del último trimestre se integró la persona responsable de la función. Se preparó y autorizo el programa de trabajo para el 2021.

Recibimos reportes de las actividades llevadas a cabo, así como las observaciones y sugerencias desarrolladas.

INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Empresa y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso, nos cercioramos que los criterios, las políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y que se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de la Empresa, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2020.

Revisamos también, los reportes trimestrales que preparó la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisfacer, que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

ASPECTOS LEGALES

Revisamos periódicamente los diversos juicios legales y laborales existentes en la Empresa y vigilamos la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

CÓDIGO DE CONDUCTA

Nos cercioramos del cumplimiento por parte del personal, del Código de Conducta vigente en la Empresa, verificando que existan procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas en el Sistema que para este fin se tiene establecido, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.

TRANSACCIÓN CON PARTES RELACIONADAS

Revisamos que las transacciones con partes relacionadas fueran resultado de operaciones propias del negocio, a valor de mercado y que se hayan expuesto claramente en los estados financieros. Para este objeto nos apoyamos en la función de auditoría externa

EVALUACIÓN Y REMUNERACIÓN DE DIRECTIVOS RELEVANTES

Revisamos la razonabilidad de los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del Director General y los directivos relevantes de la Empresa.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Llevamos a cabo reuniones del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité.

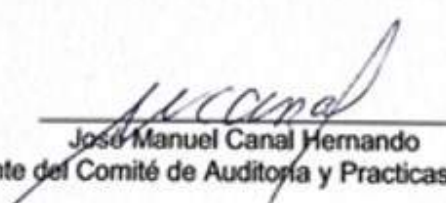
Nuestra revisión incluyó también, los reportes y cualquier otra información financiera, requerida por los organismos reguladores de México.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó al Consejo de Administración, las actividades que se desarrollaron.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas por cada reunión que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

24 de febrero de 2021.

Atentamente



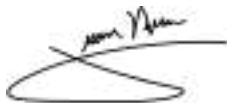
José Manuel Canal Hernando
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Ciudad de México, a 26 de abril de 2021.

En cumplimiento a lo establecido en **(i)** el tercer párrafo del artículo 17 de las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos” (la “Circular de Auditoría”), y **(ii)** los estatutos sociales de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad” o “RLH”), manifiesto que, con fecha 20 de marzo de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó ratificar a PricewaterhouseCoopers, S.C. (“PwC”) como el Despacho (según dicho término se define en la Circular de Auditoría) encargado de proporcionar los servicios de auditoría externa de los estados financieros básicos de la Sociedad.

En línea con lo anterior, hago constar que con fechas 16 de marzo de 2021 y 26 de abril de 2021, se ha compartido a través de los portales STIV-2 y EMISNET, respectivamente, copia del contrato suscrito por el Director General de la Sociedad y el despacho PwC para realizar la auditoría de los estados financieros de la Sociedad por el periodo que concluyó el 31 de diciembre de 2020.

Atentamente,



Por: Juan Sebastián Novoa López
Cargo: Apoderado

Ciudad de México, a 27 de abril de 2021

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisiones Bursátiles
Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte, Piso 7
Colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón
01020 Ciudad de México, México

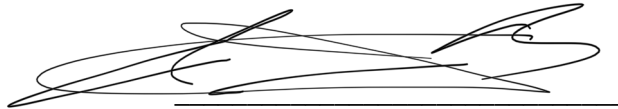
El suscrito, en carácter de Secretario no miembro del Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V. ("RLH"), por medio de la presente certifico que:

1. Mediante sesión del Consejo de Administración de RLH de fecha 25 de octubre de 2017, se resolvió, entre otros asuntos, el otorgamiento de poderes a los directivos de la Sociedad, siendo uno de ellos el señor Juan Sebastián Novoa López, los cuales, a esta fecha, no han sido revocados, limitados o modificados en ninguna forma.

2. De conformidad con el primer y tercer párrafo del artículo 17 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, el suscrito como Secretario no miembro del Consejo de Administración certifica que la firma autógrafa que aparece en el documento que se acompaña a la presente, pertenece al señor Juan Sebastián Novoa López.

La presente certificación se extiende a solicitud de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Atentamente,



Maurice Berkman Baksht
Secretario no miembro del Consejo de Administración de
RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Estados financieros

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Índice

31 de diciembre de 2022 y 2021

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 3
Estados financieros no consolidados:	
Estados de situación financiera	4
Estados de resultados integrales	5
Estados de cambios en el capital contable	6
Estados de flujos de efectivo	7
Notas sobre los estados financieros no consolidados	8 a 40



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y a los Consejeros del
Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de
RLH Properties S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros no consolidados de RLH Properties S. A. B. de C. V. (la Entidad) que comprenden el estado de situación financiera no consolidado al 31 de diciembre de 2022 y los estados no consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas sobre los estados financieros no consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros no consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros no Consolidados" de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros no consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Párrafo de énfasis: Bases de preparación y restricción de uso y distribución

Tal como se indica en la Nota 2 a los estados financieros no consolidados adjuntos, los mismos han sido específicamente preparados para cumplir con las obligaciones legales y fiscales a que está sujeta la Entidad, como entidad legal independiente; por lo tanto, las inversiones permanentes en subsidiarias se presentan valuadas al costo. Consecuentemente, los estados financieros adjuntos pueden no ser apropiados para otros propósitos.

Este informe se emite únicamente para ser utilizado por la Administración de la Entidad y no debe ser distribuido o utilizado por terceros para ningún otro propósito.

Otros asuntos

La Entidad ha emitido por separado estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 de acuerdo con NIIF a los que se debe recurrir para analizar la situación financiera consolidada y los resultados de las operaciones de la Entidad y sus subsidiarias como una entidad económica, y sobre los cuales hemos emitido un informe de auditoría con fecha 27 de febrero de 2023 en el cual se incluyen las cuestiones clave de la auditoría comunicadas a los encargados del Gobierno de la Entidad sobre los estados financieros consolidados.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Entidad en relación con los Estados Financieros no Consolidados

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros no consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros no consolidados libres de errores materiales ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros no consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando en su caso las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del Gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Entidad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros no Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si individualmente o de forma agregada puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros no consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También,

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros no consolidados ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros no consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros no consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos, en su conjunto la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros no consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros no consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

Comunicamos a los encargados de Gobierno de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiquemos en el transcurso de nuestra auditoría.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



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

Ciudad de México, 10 de marzo de 2023

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022 y 2021

Miles de pesos mexicanos

	2022	2021
Activo		
ACTIVO CIRCULANTE.		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	\$ 2,122,354	\$ 2,062,300
Impuestos y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	171,091	202,442
Partes relacionadas (Nota 16)	776,941	1,326,023
Inventarios inmobiliarios (Nota 9)	1,092,813	1,303,107
Pagos anticipados	62,868	94,961
Suma al activo circulante	4,226,067	4,988,743
ACTIVO NO CIRCULANTE.		
Inversión en acciones en subsidiarias (Nota 12)	7,762,380	8,743,298
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 8)	186,307	125,965
Inventarios inmobiliarios (Nota 9)	879,364	782,569
Partes relacionadas (Nota 16)	125,188	186,834
Impuestos diferidos (Nota 21)	233,304	-
Otros activos (Nota 10)	19,259	25,507
Suma al activo no circulante	8,993,802	10,823,570
Total activo	\$ 13,219,869	\$ 15,812,613
Pasivo		
PASIVO A CORTO PLAZO:		
Anticipos de clientes (Nota 15)	\$ 687,281	\$ 896,347
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 13)	190,804	95,756
Otros beneficios a los empleados (Nota 14)	252,079	-
Partes relacionadas (Nota 16)	58,460	39,568
Suma el pasivo a corto plazo	1,188,524	1,032,271
Pasivos por arrendamientos (Nota 17)	2,937	11,468
Otros beneficios a los empleados (Nota 14)	97,332	35,696
Otras cuentas por pagar	95,682	-
Suma el pasivo a largo plazo	195,951	47,164
Suma el pasivo	1,384,575	1,079,435
CAPITAL CONTABLE		
Capital social (Nota 16)	7,443,177	10,043,267
Prima en suscripción de acciones (Nota 18)	7,433,057	7,433,057
Otras cuentas de capital (Nota 18)	(142,941)	(142,941)
Déficit	(2,897,999)	(12,600,209)
Suma el capital contable	11,835,294	14,733,178
Total pasivo y capital contable	\$ 13,219,869	\$ 15,812,613

Las veintitrés notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados

Sr. Francisco Borja Escalada
 Director General

L. C. Juan Sebastián Novoa
 Director de Finanzas

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Estados de Resultado Integral
Año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Miles de pesos mexicanos

	2022	2021
Ingresos por servicios (Nota 16)	\$ 80,235	\$ 53,574
Ingresos por desarrollo de residencias	803,362	132,460
Ingresos por dividendos	203,200	-
Ingresos por venta de acciones (Nota 1a)	2,207,190	-
	<u>3,293,987</u>	<u>186,034</u>
Gastos corporativos (Nota 19)	(873,671)	(361,555)
Costo de desarrollo de residencias	(671,109)	(102,438)
Costo por venta de acciones (Nota 1a)	(2,285,352)	-
Otros ingresos - Neto	28,829	12,547
	<u>(3,801,303)</u>	<u>(451,446)</u>
Pérdida de operación	<u>(507,316)</u>	<u>(265,412)</u>
Resultado integral de financiamiento:		
Costos financieros (Nota 20)	(431,918)	(139,576)
Ingresos financieros (Nota 20)	402,136	281,050
	<u>(29,782)</u>	<u>141,474</u>
Participación en los resultados en asociadas	-	(8,562)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	<u>(531,098)</u>	<u>(142,500)</u>
Impuestos a la utilidad (Nota 21)	233,304	-
Resultado integral del año	<u>\$ (297,794)</u>	<u>\$ (142,500)</u>

Las veintitrés notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados.

Sr. Francisco Burja Escalada
 Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
 Director de Finanzas

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Estados de Cambios en el Capital Contable
Año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Valores en pesos mexicanos

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Otras cuentas de capital	Déficit	Total
Saldos al 1 de enero de 2021	\$ 8,030,785	\$ 6,538,621	\$ (142,941)	\$ (2,457,414)	\$ 11,969,051
Aumento de capital social (Nota 18)	2,012,462	894,436	-	-	2,906,918
Resultado integral del año	-	-	-	(142,791)	(142,791)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	10,043,267	7,433,057	(142,941)	(2,600,205)	14,733,178
Disminución de capital social (Nota 18)	(2,600,090)	-	-	-	(2,600,090)
Resultado integral del año	-	-	-	(297,794)	(297,794)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 7,443,177</u>	<u>\$ 7,433,057</u>	<u>\$ (142,941)</u>	<u>\$ (2,897,999)</u>	<u>\$ 11,835,294</u>

Las veintinueve notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados.

Sr. Francisco Boja Escalada
 Director General

L.C. Juan Sebastian Novoa
 Director de Finanzas

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Estados de Flujos de Efectivo
Año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Miles de pesos mexicanos

	2022	2021
Actividades de operación		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (521,008)	\$ (142,761)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización (Nota 5 y 10)	10,180	12,591
Intereses a favor (Nota 20)	197,732	178,082
Intereses a cargo (Nota 20)	5,271	1,130
Beneficios a los empleados (Nota 10)	1,3715	-
Otras partidas que no requieren uso de efectivo	66,411	35,864
Pérdida por venta de seguros (Nota 14)	78,152	-
Pagos pagados en efectivo por adquisición de la empresa asociada	-	8,552
Evaluación cambiaria de préstamos a partes relacionadas no realizada	88,741	16,618
Evaluación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizado	1,512	3,088
Subtotal	(121,039)	(115,006)
Disminución (aumentó):		
Cuentas por cobrar	1,751	124,761
Provisiones y contingencias	264,459	133,876
Pagos a proveedores	31,553	12,511
Aumento (disminución):		
Anticipo de clientes	1,08,888	161,780
Cuentas por pagar y gastos acumulados	92,848	123,089
Cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas - Neto	(105,579)	221,173
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	103,239	132,184
Actividades de inversión		
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo y otros	167,678	170,446
Dejos de inmuebles, mobiliario y equipo y otros	1,334	152,888
Intereses cobrados	20,781	72,181
Préstamos otorgados a partes relacionadas (Nota 16)	(22,458)	(447,148)
Préstamos cobrados a partes relacionadas (Nota 16)	309,350	100,140
Inversión en acciones de compañías subsidiarias (Nota 12)	(1,009,003)	(630,565)
Venta de subsidiaria (Nota 14)	2,003,510	-
Disminución en cuentas por compañías subsidiarias (Nota 12)	764,644	-
Flujos de efectivo de actividades de inversión	2,870,748	(1,166,265)
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	(8,271)	(1,100)
Pago de bonos derivados de financiamiento financiero (Nota 17)	(7,058)	(5,070)
Disminución de capital social (Nota 18)	(2,000,000)	-
Aumento de capital social y prima en suscripción de acciones (Nota 18)	-	2,000,518
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento	(2,015,329)	2,894,448
Aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	81,858	1,961,063
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,002,333	761,215
Evaluación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(1,512)	(3,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin de año	\$ 2,122,254	\$ 2,062,200

Las veintitrés notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros no auditados.

Sr. Francisco Borja Escudé
 Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
 Director de Finanzas

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), en miles de dólares estadounidenses (Dls.) y en miles de euros (€), excepto que se indique lo contrario

Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:

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

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

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

El domicilio de RLH y principal lugar de negocios es: Paseo de la Reforma No. 412 Piso 21 Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06600, Ciudad de México.

El plan de RLH es crecer en la industria hotelera y de gran turismo a través de la construcción y compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos, creando la principal plataforma de hoteles de lujo en México y en el Caribe.

Transacciones importantes

a. Nilaya Properties, S. L.

I. Venta de negocio en 2022

El 24 de octubre de 2022, el Consejo de Administración de la Entidad aprobó la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., subsidiaria española propietaria del 100% de los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Collection de Madrid, ambos ubicados en España. La transacción se realizó el 16 de noviembre del 2022, la cual consistió en la venta de la totalidad de las participaciones sociales del capital de Nilaya a Sancus Hotels.

El flujo de la operación fue por un importe \$2,503 millones (€130 millones), sin estar sujeto a ajustes posteriores o garantía alguna de parte de la Entidad, de los cuales €14.7 millones (MXN\$295.7 millones) corresponden a la cesión de derechos de crédito derivados de un contrato de crédito existente entre RLH y Consorcio Dimova España, S.L., tenedora del 49% restante.

Los gastos incurridos por la Entidad en relación con la Operación ascendieron a \$3.2 millones y consistieron principalmente en servicios de asesoría legal y financiera.

En la página siguiente se muestra la pérdida derivada de esta operación.

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

	Importe
Contraprestación recibida	\$ 2,503,913
Cesión de derechos ¹	(296,723)
Precio de venta	2,207,190
Costo por venta	(2,285,352)
Pérdida de la Operación	<u>\$ (78,162)</u>

¹ Este importe se encuentra presentado dentro de actividades de operación en el estado de flujos de efectivo en partes relacionadas.

Esta transacción se analizó con base a lo previsto en la Ley del Impuesto sobre la Renta específicamente el artículo 22 el cual establece las reglas para la determinación de la ganancia o pérdida en la enajenación de acciones en función de dicho análisis y los cálculos efectuados, no existe un impacto fiscal para Entidad derivado de la venta.

La venta obedece a la decisión de la Emisora de reenfocar la estrategia de negocio y crecimiento en las regiones de México y el Caribe. El flujo generado de la venta se utilizó para usos corporativos generales, incluyendo la realización de distribuciones a favor de los accionistas de la Entidad. Véase nota 18.

La Operación, además, tiene como finalidad (i) permitir a la Entidad enfocarse en proyectos de expansión en una zona más específica, (ii) mejorar la rentabilidad del portafolio hotelero de RLH y (iii) evitar volatilidad por factores geopolíticos.

II Cambios en la participación no controladora en Nilaya

La subsidiaria Nilaya recibió recursos en forma de préstamo de sus dos accionistas por un total de €59,996, de los cuales la Entidad aportó €17,466 y el accionista minoritario €42,530. La Entidad y su socio en Nilaya acordaron capitalizar dicha aportación. La aportación de la participación no controladora, equivalentes a \$1,003,019, resultó en un incremento de su participación de 40% a 49%. Esta capitalización se llevó a cabo el 16 de agosto de 2021 y a partir de esa fecha RLH participa en 51% manteniendo el control de Nilaya y sus subsidiarias.

El 11 de agosto de 2022, mediante acta de asamblea, se aprobó llevar a cabo una disminución de la participación no controladora por \$67,334. Este movimiento confirma el porcentaje de participación de la Entidad acordados por los socios.

III Adquisición del negocio en 2021

El 14 de julio de 2021, la Entidad adquirió control de un negocio a través de la compra del 100% de 248,016 participaciones sociales con valor nominal de 100€, representativas del capital social de Breda Capital S.L. (Breda), sociedad registrada en el Reino de España, propietaria del principal activo Hotel Bless Collection de Madrid.

El precio pagado por la adquisición ascendió a €49,578, mismo que fue liquidado en esa fecha mediante transferencia bancaria, equivalente a \$1,163,997.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Esta adquisición se realizó mediante una de sus subsidiarias Nilaya Properties, S.L. (Nilaya) en la que la Entidad participa en 51% y tiene un socio no controlador por el 49% restante. La Entidad utilizó recursos propios para el pago de su proporción. Asimismo, junto con la adquisición, RLH aseguró contractualmente la continuidad del operador de Hotel Bless (Palladium Gestión, S.L.U.) por 20 años, en términos iguales a los que existían antes de la adquisición.

b. Capital social

I. Aumento de capital social.

Tal como se detalla en la Nota 17, el 17 de marzo de 2021, mediante acta de asamblea se aprobó llevar a cabo un aumento del capital social, en su parte fija en \$2,012,482, más una prima por suscripción de acciones de \$994,436, mediante una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Al 31 de diciembre de 2021, se han obtenido recursos derivado de esta Oferta Pública por \$2,906,918. Los recursos contenidos en la oferta Pública fueron o serán destinados principalmente a fordear la construcción del Hotel Rosewood Mandarina.

II. Disminución del capital social

Tal como se menciona en la nota 18, el 02 de diciembre de 2022, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas se aprobó llevar a cabo una disminución del capital social en su parte fija por \$2,600,090, equivalente a 2.33 por acción, mediante reembolso de efectivo, en forma proporcional a favor de la totalidad de sus accionistas. Este desembolso fue realizado a los accionistas el 14 de diciembre de 2022. La disminución de capital social aprobada no resultó en la cancelación de acciones del capital social; asimismo, los accionistas de la Sociedad mantendrán los mismos porcentajes respecto del total del capital social.

c. Subcontratación

El 23 de abril de 2021, se publicaron diversas disposiciones en la Ley Federal del Trabajo, Ley del Seguro Social, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Código Fiscal de la Federación, Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) y Ley del Impuesto al Valor Agregado con objeto de regular la subcontratación de persona.

En términos generales los principales aspectos son: a) prohibir la subcontratación de personal; b) incorporar reglas a la legislación actual que permitan a las personas morales y físicas contratar únicamente servicios especializados; c) establecer montos máximos para el pago de la PTU; y d) creación de un Registro de Servicios Especializados y Obras Especializadas (REPSE) de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS).

Estas entraron en vigor a día siguiente de su publicación, excepto lo referente a obligaciones señaladas en materia fiscal las cuales entraron en vigor el 1 de agosto de 2021 y las de la reglamentaria del Apartado B) de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado que entraron en vigor en el 2022.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

La Entidad y sus subsidiarias llevaron a cabo un análisis de estas nuevas disposiciones y se realizaron las siguientes actividades para su adopción:

- i. Transferencia de empleados entre subsidiarias de la Entidad.
- ii. Fusión de las subsidiarias, Golf Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. y Mandarina Actividades Servicios, S. A. de C. V., con las subsidiarias Golf de Mayakoba, S. A. de C. V. y Majahua Villas, S. de R. L. de C. V., subyaciendo estas dos últimas como entidades fusionantes.
- iii. Adecuación y actualización de los beneficios laborales, incluyendo los cálculos actuariales de beneficios a largo plazo de los empleados tras pasados.
- iv. Cambio del objeto social de las subsidiarias que proveerán servicios calificados como especializados y trámite de su alta en el padrón del REPSE.
- v. Revisión del cumplimiento regulatorio de las disposiciones con los proveedores que presen servicios calificados como especializados.

Estas actividades no tuvieron un impacto material en los estados financieros consolidados ni derivaron en contingencias o posiciones fiscales inciertas. Al 31 de diciembre de 2022, dichos gastos forman parte de la operación normal del negocio los cuales fueron determinados aplicando la ley vigente del año.

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables:

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad más significativas seguidas por RLH, las cuales han sido aplicadas consistentemente en la preparación de su información financiera en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

Bases de preparación:

Los estados financieros no consolidados de la Entidad han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros no consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

Impactos de COVID-19 sobre el negocio

En 2022 y 2021 las subsidiarias de la Entidad siguieron operando con las medidas de higiene requeridas derivado de la pandemia de COVID-19 para garantizar la salud y seguridad de nuestros empleados, huéspedes y las comunidades circundantes en las que operamos de conformidad con las directivas de varios organismos gubernamentales.

La recuperación de los niveles de ocupación ha sido paulatina, durante el primer semestre de 2021 se alcanzó el % de la ocupación que se tenía en 2019, para el 2022 se ha mantenido estable y ha superado los niveles de ocupación antes de pandemia.

Asimismo, la Administración de la Entidad considera que a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, los activos continúan reflejando su valor apropiado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera y no requiere reconocer ningún deterioro.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Los estados financieros no consolidados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

La preparación de los estados financieros no consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Los estados financieros no consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido específicamente preparados para su presentación a la Asamblea General de Accionistas y para dar cumplimiento con las disposiciones legales a que está sujeta RLH como entidad legal independiente, por lo tanto, las inversiones en acciones de compañías subsidiarias se presentan valuadas a través de método de costo.

Por separado RLH ha emitido estados financieros consolidados, a los cuales se debe recurrir para analizar la situación financiera consolidada y los resultados integrales consolidados de las operaciones de la Entidad y sus subsidiarias como una entidad económica.

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de RLH deben ser medidos utilizando la moneda del entorno económico primario en donde opera (la moneda funcional). En el caso de RLH, la moneda funcional y de presentación es el peso mexicano.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado de resultados integrales.

b. Activos financieros

i. Clasificación

RLH clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición, aquellos que se miden a su valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de RLH para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registran en resultados.

RLH reclasifica los instrumentos de deuda cuando cambia su modelo de negocio para la administración de esos activos.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

ii. Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que RLH se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y RLH ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

iii. Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determina si los flujos de efectivo son únicamente pagos de principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La medición subsiguiente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de RLH para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo con las cuales RLH clasifica sus instrumentos de deuda.

- **Costo amortizado.** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados.
- Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsiguientemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados.

iv. Deterioro

RLH evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

v. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. Véase Nota 6.

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

d. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por terceros en el curso normal de las operaciones de RLH. Cuando se espera cobrarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentarían como activos no circulantes. Véase Nota 7.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

e. Inventarios inmobiliarios

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejoramiento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el periodo de construcción se capitaliza.

Los terrenos que se desarrollarán en un periodo superior a doce meses se clasifican en el activo no circulante y se registran a su costo de adquisición, más los costos financieros incurridos durante el periodo de construcción.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han capitalizado costos financieros, debido a que la construcción de las residencias se ha financiado con los anticipos recibidos de clientes y con recursos propios.

Los inventarios inmobiliarios se dividen en dos grandes segmentos: terrenos en desarrollo o para desarrollar y obras en proceso (mismos que incluyen residencias en construcción). Véase Nota 9.

f. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos se muestran a su costo histórico. Los inmuebles, mobiliario y equipo se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, solo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Entidad y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan a los resultados de periodo en que se incurren.

Los terrenos no son depreciables; la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo o valor revaluado del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las que se muestran en la página siguiente.

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

Edificio	40 años
Mejoras a locales arrendados	3 años
Equipo de transporte	4 años
Equipo de cómputo	3 años
Mobiliario y equipo	10 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado no consolidado de resultados integrales en el rubro de otros ingresos.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición, por lo tanto no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

g. Pagos anticipados

Corresponden a pagos anticipados con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes o servicios que RLH recibirá en el desarrollo normal de sus operaciones futuras. Se reconocen inicialmente al monto de efectivo pagado, a partir de la fecha en que se hace el pago, siempre que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales pagos fluyan hacia la Entidad.

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, éstos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado no consolidado de resultados integrales del periodo. Cuando los pagos anticipados correspondan a un periodo de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante.

h. Activos intangibles

Marcas y licencias

Las marcas y licencias adquiridas individualmente se muestran a costo histórico. Las marcas y las licencias que tienen una vida útil definida se registran a su costo menos su amortización acumulada y pérdidas por deterioro. La marca "Pan dulce" que tiene vida útil indefinida se registra a su costo menos, en su caso, las pérdidas por deterioro acumuladas.

Las licencias de programas de cómputo adquiridas se capitalizan sobre la base de los costos incurridos con objeto de adquirir y poner en condiciones de uso el programa específico. Estos costos se amortizan con base en sus vidas útiles estimadas de 7 años. Los costos asociados con el mantenimiento de programas de cómputo se reconocen como gasto cuando se incurren.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

I. Arrendamientos

La NIIF 16 introdujo un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen excepciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si o son en sustancia) menos los incentivos de arrendamiento por cobrar.
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo.
- Los importes que se espera sean pagaderos por RLH en garantía de valor residual.
- Precio de ejercicio de una opción de compra si RLH tiene certeza razonable de ejercer esa opción.
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento, si los términos del arrendatario reflejan que RLH ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición de pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Para determinar la tasa incremental de financiamiento RLH:

- Cuando sea posible utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros.
- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por RLH, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y
- Aplica ajustes específicos al arrendamiento por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

RLH está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento.
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido.
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si la Entidad tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo de equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

J. Capital contribuido

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

k. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, modificándose por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera generadas entre las fechas de las transacciones y las de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

l. Pasivos financieros

Cuentas por pagar y gastos acumulados

Las cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de RLH. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Las cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

m. Provisiones

Las provisiones de pasivo se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Cuando existen obligaciones a miles, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación, utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

n. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 21.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

capita contable. En este caso, el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capita contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, excepto cuando RLH es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que RLH espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y RLH tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarías aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los impuestos adicionales que está pagando a las autoridades fiscales.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

o. Reconocimiento de ingresos

Ingresos por servicios

Los ingresos por servicios prestados se reconocen conforme se prestan estos y, a) el importe de los ingresos, costos incurridos y por incurrir y el grado de avance en la prestación del servicio son determinados de manera confiable y b) es probable que RLH reciba los beneficios económicos en el futuro.

RLH reconoce los ingresos por la prestación de servicios cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega del servicio ha ocurrido, la contraprestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada. Los ingresos por servicios prestados se reconocen a través del tiempo.

Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo

RLH desarrolla y vende propiedades residenciales. Los ingresos se reconocen cuando el control sobre la propiedad se transfiere al cliente. Las propiedades generalmente no tienen un uso alternativo para RLH debido a restricciones contractuales. Sin embargo, no surgen derechos de pago obligatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se reconocen en el momento en que el título legal es transferido al cliente.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los casos, la contraprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido.

Componente de financiamiento

RLH no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, RLH no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

p. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Entidad

Se realizaron algunas modificaciones a las normas que aplican a partir del 1 de enero de 2022, no se espera que estas modificaciones e interpretaciones tengan impacto para la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

q. Redondeo de saldos

Todos los importes revelados en los estados financieros y en las notas han sido redondeados en miles de pesos mexicanos, en miles de dólares estadounidenses o en miles de euros, a menos que se especifique lo contrario.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 3 - Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

Las actividades de RLH la exponen a una variedad de riesgos financieros, riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo climático. La Administración se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en el desempeño financiero de RLH.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

Riesgos de mercado

i. Riesgo cambiario

RLH está expuesta a riesgo por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense y el euro. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos otorgados a partes relacionadas en dichas monedas. Véase Nota 5.

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$124,882 y \$35,696 en 2022 y 2021, respectivamente.

ii. Riesgo de precios

Dada la naturaleza de los negocios que realiza RLH no está expuesta a un riesgo de precios.

iii. Riesgo de tasa de interés

RLH no tiene riesgos de tasa de interés, ya que no tiene préstamos.

iv. Riesgo de crédito

Cuentas por cobrar

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas, cuentas por cobrar y partes relacionadas. Si bien están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 3, la pérdida por deterioro identificada es inmaterial.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras. La Administración no espera que RLH incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los recursos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que RLH mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AA+), Banco Monex S. A. (AA-), Banco Nacional de Comercio Exterior S. N. C. (AAA), CIBanco, S. A. (A) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A+).

v. Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de RLH y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Entidad tiene suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se han cumplido satisfactoriamente.

El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento.

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
31 de diciembre de 2022					
Partes relacionadas	\$ 58,480	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 58,480
Cuentas por pagar y gastos acumulados	127,377	57,122	-	-	184,500
Otros cuentas por pagar	-	-	66,982	-	66,982
Otros beneficios a los empleados	-	252,079	-	97,332	349,411
Pasivos por arrendamientos	1,547	4,839	2,937	-	9,323
	<u>\$ 187,404</u>	<u>\$ 314,040</u>	<u>\$ 69,919</u>	<u>\$ 97,332</u>	<u>\$ 668,705</u>
31 de diciembre de 2021					
Partes relacionadas	\$ 39,563	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 39,563
Cuentas por pagar y gastos acumulados	51,451	37,573	-	-	89,024
Otros beneficios a los empleados	-	-	-	35,056	35,056
Pasivos por arrendamientos	1,547	4,582	2,047	1,428	9,504
	<u>\$ 92,561</u>	<u>\$ 42,155</u>	<u>\$ 2,047</u>	<u>\$ 1,428</u>	<u>\$ 138,191</u>

Administración de capital

Los objetivos de RLH al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha y generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, RLH puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

RLH no tiene problemas de apalancamiento, ya que cuenta con recursos suficientes para solventar sus pasivos al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

vi. Riesgo de cambio climático

Nuestros procesos de gestión de riesgos consideran aquellos aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno corporativo (ASG) que podrían tener un impacto financiero, patrimonial o reputacional en la organización. Los riesgos a los que las subsidiarias de la Entidad están expuestas como resultado del cambio climático son los siguientes. Potencialmente podrían presentarse una mayor intensidad de las lluvias o una mayor presencia de huracanes, terremotos entre otros, pudiendo ocasionar daños en los hoteles de las subsidiarias de la Entidad afectando su operación habitual y resultados financieros. Sin embargo, las subsidiarias de la Entidad tienen pólizas de seguro para terremoto, inundación u otras operaciones similares, incluyendo seguros de propiedad, accidentes, y ha establecido planes para operar en situaciones de emergencia como las descritas anteriormente.

Nota 4 - Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

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

Las estimaciones críticas se revisan de manera continua. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el periodo del cambio y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de RLH y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

RLH realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y pasivos durante el año siguiente se presentan a continuación.

a. Estimaciones

Activos y pasivos por impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere de juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, RLH debe realizar proyecciones fiscales para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos, por lo que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación, y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

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

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

Beneficios a los empleados

Durante 2021 la Entidad implementó un Plan de Incentivo a largo plazo para determinados funcionarios de la Entidad, mismo que será pagadero en 2025 en función al logro de objetivos de largo plazo. El logro de los objetivos planteados es incierto, sin embargo, corresponderá a acciones que dichos ejecutivos construyen a partir de la entrada en vigor del plan en 2021. Para determinar el monto a cargar a resultados que corresponde al ejercicio y el monto de la obligación estimada acumulada, la Administración debe aplicar juicio respecto a distintas variables, a) la probabilidad de que se logren los objetivos planteados, b) la probabilidad de que todos los ejecutivos sean acreedores al incentivo.

En la aplicación de dichos juicios, la administración ha estimado las probabilidades de alcanzar el objetivo tomando como base al avance real que tiene cada unidad de negocios con respecto a dicho objetivo. Asimismo, para estimar la cantidad de ejecutivos que se harán acreedores al incentivo se utilizaron datos del mercado de fuentes reconocidas respecto a estadísticas de rotación de personal ejecutivo.

Nota 5 - Posición de divisas:

RLH tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera.

	31 de diciembre 2022		31 de diciembre 2021	
	Dólares	Euros	Dólares	Euros
Activos	129,291	428	75,632	16,921
Pasivos	(751)	-	(843)	(20)
Posición neta	128,540	428	74,789	16,901

	10 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Dólar estadounidense	\$17.97	\$19.36	\$20.58
Euro	\$18.93	\$20.66	\$23.40

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Depósitos bancarios	\$ 2,122,285	\$ 1,189,305
Inversiones a la vista con vencimiento menor a tres meses	65	872,995
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,122,354	\$ 2,062,300

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 7 - Impuestos y otras cuentas por cobrar:

Las cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Impuesto sobre la renta por recuperar	\$ 94,907	\$ 89,959
Impuesto a valor agregado por recuperar	33,615	97,427
Otras cuentas por cobrar	42,569	15,056
Total	\$ 171,091	\$ 202,442

El valor razonable de saldo de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es similar a su valor en libros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se tienen cuentas por cobrar deterioradas. La exposición máxima al riesgo de crédito es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar.

Nota 8 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Edificios	\$ 95,854	\$ 10,604
Mejoras a locales arrendados	18,721	18,721
Equipo de transporte	3,593	3,164
Equipo de cómputo	12,710	8,097
Mobiliario y equipo	5,025	3,633
	106,503	49,269
Depreciación acumulada	(31,374)	(25,601)
	75,129	22,768
Terrenos	28,294	28,294
Construcciones en proceso	82,984	74,803
Total	\$ 186,307	\$ 125,865

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

	Saldo al 1 de enero de 2022	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Costo					
Edificios	\$ 15,654	\$ -	\$ -	\$ 50,200	\$ 65,854
Mejoras a locales arrendados	18,721				18,721
Equipo de transporte	3,163	430	-	-	3,593
Equipo de cómputo	8,097	4,572	(59)		12,710
Mobiliario y equipo	3,633	1,992	-	-	5,625
Terrenos	28,294				28,294
Construcciones en proceso	74,803	58,281	-	(50,200)	82,884
Total	\$ 152,355	\$ 65,375	\$ (59)	\$ -	\$ 217,681

	Saldo al 1 de enero de 2022	Depreciación	Bajas	Traspasos	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Depreciación					
Edificios	\$ 1,242	\$ 392	\$ -	\$ -	\$ 1,634
Mejoras a locales arrendados	17,011	1,305	-	-	18,406
Equipo de transporte	2,010	399			2,409
Equipo de cómputo	5,430	2,294	(14)	-	7,719
Mobiliario y equipo	799	407			1,206
Total	\$ 26,501	\$ 4,887	\$ (14)	\$ -	\$ 31,374
Neto	\$ 125,854				\$ 185,307

Por el año terminado 31 de diciembre de 2021, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como se muestra a continuación:

	Saldo al 1 de enero de 2021	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Costo					
Edificios	\$ 15,654	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 15,654
Mejoras a locales arrendados	18,350	362	-	-	18,712
Equipo de transporte	2,718	948	-	-	3,666
Equipo de cómputo	8,097	1,100	-	-	9,197
Mobiliario y equipo	3,412	221	-	-	3,633
Terrenos	28,294	-	-	-	28,294
Construcciones en proceso	74,446	66,705	(133,350)	-	7,801
Total	\$ 142,961	\$ 68,336	\$ (133,350)	\$ -	\$ 77,947

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

	Saldo al 1 de enero de 2021	Depreciación	Bajas	Traspasos	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Depreciación					
Edificios	\$ 951	\$ 391	\$ -	\$ -	\$ 1,242
Mejoras a locales arrendados	11,529	5,182	-	-	17,011
Equipo de transporte	1,496	514	-	-	2,010
Equipo de cómputo	3,207	2,232	-	-	5,439
Mobiliario y equipo	437	362	-	-	799
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones en proceso	-	-	-	-	-
Total	\$ 17,520	\$ 8,581	\$ -	\$ -	\$ 26,501
Neto	\$ 398,550				\$ 125,865

- La entidad desarrolló la infraestructura de áreas comunes del complejo Mandarin para el futuro desarrollo de villas y hoteles por parte de la Entidad y sus subsidiarias. El 30 de marzo de 2021 se realizó el traspaso por concepto de infraestructura a las subsidiarias de la Entidad dicha distribución se realizó conforme al porcentaje de indiviso a los cuales tienen derecho las subsidiarias y los propietarios de villas, los porcentajes fueron determinados por el área legal y el Condominio la Mandarin, A.C. a infraestructura traspasada a 31 diciembre de 2021 asciende a \$319,923. Este traspaso se realizó al costo más un margen, el importe neto se presenta por separado en el estado de resultados en el rubro de otros ingresos por un importe de \$2,097.

La depreciación registrada en resultados de 2022 y 2021 asciende a \$4,827 y \$8,681 respectivamente.

Nota 9 - Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Terrenos en desarrollo	\$ 459,204	\$ 451,636
Terrenos para desarrollar	678,364	762,566
Obras en proceso	633,603	851,471
	1,771,177	2,065,675
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	(1,092,813)	(1,303,107)
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	\$ 678,364	\$ 762,566

El rubro de terrenos en desarrollo corresponde a el valor del terreno en donde se están llevando las construcciones de villas y las obras en procesos son todos los costos de mejoramiento y acondicionamiento, costos de mano de obra, materiales, entre otros. En el caso de los terrenos para desarrollar, son terrenos que tiene la Entidad y que aún no tiene un proyecto específico para comenzar la construcción, por lo que se incluyen en el largo plazo.

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 10 - Otros activos:

Los otros activos se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Activos por derecho de uso *	\$ 28,645	\$ 37,482
Gastos diferidos	15,720	15,720
Licencias y software	14,271	12,150
Marcas registradas	332	332
	<u>56,968</u>	<u>65,684</u>
Amortización acumulada	<u>(40,709)</u>	<u>(40,177)</u>
Total	<u>\$ 18,259</u>	<u>\$ 25,507</u>

- * A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el estado de resultados muestra \$7,339 y \$7,621, respectivamente, como cargo por amortización de los activos por derecho de uso y \$1,039 y \$2,252 como costo por intereses (incluidos en costos financieros) respectivamente.

La amortización registrada en resultados de 2022 y 2021 asciende a \$8,293 y \$13,840, respectivamente.

Nota 11 - Instrumentos financieros por categoría:

La Administración evalúa que modelos de negocios se aplican a los activos financieros que posee la Entidad y clasifica sus instrumentos financieros de acuerdo con las categorías establecidas en la NIIF 9 'Instrumentos financieros'.

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Activos financieros a costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,122,354	\$ 2,062,300
Cuentas por cobrar (no incluye impuestos por recuperar)	42,569	13,255
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>776,941</u>	<u>1,328,230</u>
	<u>\$ 2,941,864</u>	<u>\$ 3,403,785</u>
Valor razonable con cambios en resultados:		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	<u>\$ 125,188</u>	<u>\$ 168,634</u>
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 190,804	\$ 95,756
Partes relacionadas	<u>58,460</u>	<u>39,568</u>
	<u>\$ 249,264</u>	<u>\$ 135,324</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 12 - Inversión en acciones de compañías subsidiarias:

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

- a. El porcentaje de participación en compañías subsidiarias, así como la actividad que realizan, se muestra a continuación.

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2022	2021
Activos Hoteleros de Lujó MKB, S. A. de C. V. (AHLMI) ¹	Tenedora de acciones	100	100
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. (INALMEX)	Operadora	100	100
Servicios Hoteleros Hamburg, S. A. de C. V. ²	Servicios	100	100
Nilaya Properties, S. L. ³	Tenedora	-	51
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Operadora	100	100
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R. L. de C. V. ⁴	Servicios	-	100
Golf de Mayakoba, S. A. de C. V.	Operadora	100	100
L6 Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V.	Construcción	100	100
Construcción y Desarrollo Mandarina, S. de R. L. de C. V.			
Antes Caralán Villas, S. de R. L. de C. V.)	Construcción	100	100
Caralán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Construcción	100	100
Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V.			
Antes Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.)	Servicios	100	100
Hamburg Branded Residential, S. A. de C. V.	Servicios	100	100
FHF Villas Lote 2, S. A. de C. V.	Negocio Conjunto	50	50
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Servicios	100	100

¹ AHLMI es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Fairmont Mayakoba al 93.06%, Banyan Tree Mayakoba al 95.56%, Andaz Mayakoba al 60%, Rosewood Mayakoba al 100% y del campo de Golf El Camaleón al 61.28% el resto del porcentaje de esta entidad es parte de RLH.

² Estas entidades operaron hasta el tercer trimestre de 2021. Con motivo de las reformas que se mencionan en la Nota 1c, los empleados fueron traspasados a la empresa operadora correspondiente.

³ En la Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebradas el 01 de agosto de 2022, se acordó la fusión de Majahua Resort, S. de R. L. de C. V. (fusorante) con Servicios Hoteleros Majahua, S. de R. L. de C. V. (fusinada).

⁴ El 16 de noviembre de 2022 se vendió el 51% del capital social de Nilaya Properties, S. L., ver detalle en Nota 1a.

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

- b. La inversión en acciones de compañías subsidiarias valuadas al costo se integra como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V.	\$ 4,053,962	\$ 3,769,014
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	1,390,119	2,032,259
Canalón Resort S. de R. L. de C. V.	1,232,709	689,966
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	612,577	612,577
Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V. (antes Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.)	330,792	281,772
Golf de Mayakoba, S. A. de C. V.	122,337	122,337
RLH Services S. de R. L. de C. V.	3,500	3,500
LQ Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V.	3,218	3,218
Construcción y Desarrollo Mandarina, S. de R. L. de C. V. (antes Canalán Villas S. de R. L. de C. V.)	2,500	-
Servicios Hoteleros Hamburga, S. A. de C. V.	565	585
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	101	51
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R. L. de C. V.	-	19
Nilaya Properties, S. L.	-	2,228,018
	<u>\$ 7,752,380</u>	<u>\$ 9,743,296</u>

- c. Los movimientos en la inversión en acciones se muestran a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo al 1 de enero	\$ 3,743,296	\$ 9,056,730
Inversión en Nilaya Properties, S. L.	57,334	411,908
Inversión en Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V. (antes Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.)	49,020	77,809
Inversión en Canalón Resort S. de R. L. de C. V. ¹	542,743	94,592
Inversión en Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. ²	437,433	101,656
Inversión en Construcción y Desarrollo Mandarina, S. de R. L. de C. V. (antes Canalán Villas, S. de R. L. de C. V.)	2,500	-
Inversión en Tenedora RLH, S. A. de C. V.	50	-
Inversión en Mandarina Actividades Servicios, S.A. de C. V.	-	501
Costo por venta de acciones de Nilaya Properties, S. L. ⁴	(2,286,352)	-
Reducción de capital de Majahua Resorts S. de R. L. de C. V.	(542,159)	-
Reducción de capital de Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. ³	(152,485)	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 7,752,380</u>	<u>\$ 9,743,296</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

- ¹ A lo largo del ejercicio 2022 se aprobaron diversas aportaciones de capital social en su parte variable, por un importe total de \$542,743.
- ² El 19 de mayo de 2022 se aprobó capitalizar las futuras aportaciones de capital por \$148,680. A lo largo del segundo semestre del ejercicio 2022 se aprobaron diversas aportaciones de capital social en su parte variable, por un importe total de \$290,744.
- ³ El 14 de junio de 2022 se aprobó la reducción en capital social en su parte variable por un importe de \$162,485.
- ⁴ El 16 de noviembre de 2022 se vendió el 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., ver detalle en Nota 1a.

Nota 13 - Cuentas por pagar y gastos acumulados:

Las cuentas por pagar y gastos acumulados se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Pasivo por terreno de Villas Mandarin (Nota 22)	\$ 6,368	\$ 4,166
Gastos acumulados ¹	178,030	65,256
Pasivos por derecho de uso a corto plazo	6,405	6,332
	<u>\$ 190,804</u>	<u>\$ 95,756</u>

¹ Incluye provisiones por un importe de \$76,902, provisiones de obra por \$21,188, impuestos y otras contribuciones por 23,732 y otras provisiones.

Nota 14 - Beneficios a los empleados:

Los beneficios a los empleados se muestran a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Beneficios a los empleados corto plazo	\$ 252,079	\$ -
Beneficios a los empleados largo plazo	97,332	35,696
Al final del año	<u>\$ 349,411</u>	<u>\$ 35,696</u>

El Consejo de Administración aprobó la implementación de un plan de incentivo para determinados funcionarios de la Entidad con la finalidad de retener, incentivar y mantener a un equipo directivo cohesionado ante la búsqueda de objetivos de mediano y largo plazo para la creación de valor a la Entidad y sus accionistas.

El plan contempla los servicios continuos de ejecutivos clave a partir de 2021 y hasta la fecha de pago del incentivo en febrero de 2025, sin establecer beneficios o pagos parciales o anteriores a esa fecha salvo ciertas causales de terminación no voluntaria.

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

El monto del incentivo se ha establecido en función a métricas de desempeño asociadas a la UAFIDA medidas al final del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2024. El costo de dicho plan se registra en proporción al desempeño de dicha métrica con respecto al objetivo establecido, considerando variables de probabilidad y de rotación de personal ejecutivo descontado para mostrar su valor presente. El cargo a los resultados del ejercicio es por \$313,715 y se presenta en gastos corporativos.

Nota 15 - Anticipos de clientes:

Los anticipos de clientes se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Anticipos para compra de residencias	\$ 687,281	\$ 696,947

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el movimiento de los anticipos de clientes se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Al inicio del año	\$ 856,947	\$ 732,167
Anticipos de clientes para compras de residencias	564,301	297,240
Aplicación de anticipos	(773,967)	(132,460)
Al final del año	\$ 687,281	\$ 896,947

Nota 16 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Por cobrar a corto plazo:		
Nilaya Properties, S. L.	\$ -	\$ 376,239
Lò Hotel Mayakoba S. de R. L. de C. V. (Subsidiaria) ¹	190,632	246,790
Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Subsidiaria) ²	153,531	151,251
Golf de Mayakoba, S. A. de C. V. (Subsidiaria) ²	57,106	56,584
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. (Subsidiaria) ²	108,304	115,714
Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V. (antes Majahua Villas S. de R. L. de C. V.) (Subsidiaria) ³	136,641	133,781
Majahua Resorts S. de R. L. de C. V. (Subsidiaria) ²	1,123	157,360
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., (Negocio en conjunto)	-	537
Canalón Resorts, S. de R. L. de C. V. (Subsidiaria)	121,141	64,345
Condominio Maestro la Mandarina A. C. (Filial)	480	580
Otras partes relacionadas	8,943	2,862
	\$ 776,941	\$ 1,326,033

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

Por cobrar a largo plazo

FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio en conjunto) ⁴	\$ 125,188	\$ 165,634

- ¹ Corresponde a un contrato de cesión de derechos de cobro que RLH celebró con OHL y Huaribe Servicios, S. A. de C. V. al 20 de diciembre de 2018, derivado de préstamos otorgados a L8 por dichas compañías.
- ² Las cuentas por cobrar a subsidiarias a corto plazo corresponden principalmente a préstamos otorgados e intereses devengados.
- ³ La cuenta por cobrar corresponde a la venta del terreno donde se está llevando a cabo la construcción de las amenidades del Condominio Mandarina por \$41,344, generando una utilidad de \$3,159, más las inversiones realizadas al proyecto por \$1,913. Véase Nota 9.
- ⁴ En el 2018, la Entidad adquirió derechos de cobro de la Fase II del Proyecto denominado Fairmont Residencia Mayakoba sobre residencias vendidas por un tercero. El monto total de dichos derechos es por Dls.7,125 al 31 de diciembre de 2022 (Dls.6,096 al 31 de diciembre de 2021), que se encuentra valuado a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 5.70% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de las ventas.

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Préstamos por cobrar a corto plazo:		
A inicio del año	\$ 956,241	\$ 509,308
Préstamos otorgados	22,466	956,149
Capitalizaciones	(50,586)	(408,856)
Cobro de préstamos	(369,350)	(138,748)
Interés devengado	39,956	44,776
Interés cobrado	(22,917)	(42,008)
Fluctuación cambiaria	(85,741)	6,616
Al final del año	\$ 487,109	\$ 956,241

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Por pagar a corto plazo		
RLH Services S. de R. L. de C. V. (Subsidiaria) ¹	\$ 55,990	\$ 26,648
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	-	10,532
Condominio R5 A. C. (Filial) ²	771	-
Condominio R11 y R12 A. C. (Filial) ³	373	1,377
Condominio Maestro la Mandarina A. C. (Filial)	-	531
Vouching S. L.	-	460
Golf de Mayakoba, S. A. de C. V. (Subsidiaria) ⁴	1,776	14
Otras partes relacionadas	50	-
	\$ 58,460	\$ 39,568

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

- ¹ La cuenta por pagar corresponde a prestación de servicios de personal.
- ² Corresponde a gastos por cuotas condominiales.
- ³ Corresponde al patrocinio para la realización del torneo de Golf Mayakoba.
- b. Las operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2022	2021
Ingresos:		
Ingresos por servicios	\$ 68,803	\$ 36,781
Intereses a favor	45,047	44,778
Reembolso de gastos	9,641	20,064
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios	-	203,652
Arrendamientos	2,428	-
Regalias	9	-
Enajenación de activos fijos	426	-
Venta de Acciones	2,207,190	-
	<u>\$ 2,333,545</u>	<u>\$ 305,275</u>
Gastos:		
Costo del plan de incentivos	\$ 300,819	\$ 35,686
Servicios administrativos	174,772	113,757
Cuotas condominiales	32,560	-
Remuneraciones al personal	4,325	5,702
Intereses	2	-
Reembolso de gastos	-	5,021
	<u>\$ 602,881</u>	<u>\$ 161,166</u>
Otras transacciones:		
Inversiones en inventarios inmobiliarios	-	195,345
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 195,345</u>

Nota 17 - Contratos de arrendamiento:

La información de los arrendamientos en los que RLH es arrendatario se muestran en la página siguiente:

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

a. Montos reconocidos en el estado de situación financiera

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Activos por derecho de uso:		
Edificios	\$ 6,952	\$ 14,655
Equipo de transporte	532	1,231
Equipo de cómputo	-	14
	<u>\$ 7,484</u>	<u>\$ 15,900</u>
Pasivo por arrendamiento:		
A corto plazo	\$ 6,405	\$ 5,332
A largo plazo	2,937	11,468
	<u>\$ 9,342</u>	<u>\$ 17,800</u>

Las adiciones al activo por derecho de uso durante el año de 2022 y 2021 fueron de \$181 y \$0 respectivamente.

b. Montos reconocidos en el estado de resultados

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	\$ 5,132	\$ 5,811
Equipo de transporte	801	1,090
Equipo de cómputo	1,405	719
	<u>\$ 7,338</u>	<u>\$ 7,620</u>
Gasto por intereses (incluidos en costos financieros)	<u>\$ 560</u>	<u>\$ 2,252</u>

El total de flujo de efectivo para los arrendamientos en 2022 y 2021 fue \$7,050 y \$8,584, respectivamente.

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y de no arrendamiento. La Entidad asigna la contraprestación en el contrato a los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento en función de sus precios independientes relativos.

Los términos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ninguna cláusula restrictiva. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Las opciones de extensión y terminación están incluidas en una serie de arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo. Estas se utilizan para maximizar la flexibilidad operacional en términos de adminis-

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

tración de los activos utilizados en las operaciones de la Entidad. La mayoría de las opciones de extensión y terminación están en poder de la Entidad y no del arrendador.

Nota 18 - Capital contable:

Con fecha 02 de diciembre de 2022, los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, donde se acordó lo siguiente:

- I. Se aprobó disminuir el capital de la Entidad en su parte fija por una cantidad de \$2,500,090, equivalente a 2.33 por acción. Mediante reembolso en efectivo, en forma proporcional a favor de la totalidad de sus accionistas. Este desembolso fue realizado a los accionistas el 14 de diciembre de 2022. La disminución de capital social aprobada no resultó en la cancelación de acciones del capital social; asimismo, los accionistas de la Entidad mantendrán los mismos porcentajes respecto del total del capital social.
- II. Se aprobó en virtud de la disminución del capital social, el monto del capital social suscrito y pagado de la Entidad asciende a \$7,443,177, representado por un total de 1,115,918,526 acciones ordinarias, nominativas de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija de capital social.

Con fecha 17 de marzo de 2021, los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó lo siguiente:

- I. Se resuelve cancelar 18,815,914 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, que no fueron suscritas y pagadas derivado del aumento de capital social del 2019, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de \$169,343.
- II. Se aprueba incrementar la parte fija del capital social en \$2,012,482 que está representado por 223,609,077 acciones ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de \$9 pesos por acción, más una prima por suscripción de acciones de \$894,436 con un valor de \$4 pesos por cada prima.

El capital social suscrito y pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a \$2,012,482 y la prima pagada a \$894,436 para un total de \$2,906,918.

Considerando todos los puntos anteriores, el capital social y el número de acciones al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integra de la siguiente forma:

Al 31 de diciembre de 2022:					
Número de acciones		Descripción	Importe		
2022	2021		2022	2021	
1,115,918,526	1,115,918,526	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 7,443,177	\$ 10,043,287	
1,115,918,526	1,115,918,526	Capital social suscrito y exhibido	\$ 7,443,177	\$ 10,043,287	

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

Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones en circulación al 31 de diciembre de 2021.

Al 1 de enero de 2021	\$ 911,125,363
Acciones emitidas por aumento de capital	223,609,977
Cancelación de acciones suscritas no exhibidas	(18,815,914)
Al 31 de diciembre de 2021 y 2022 ¹	\$ 1,115,919,526

¹ Al 31 de diciembre de 2022 no existieron movimientos en el número de acciones de la Entidad.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe de capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).

Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de la Entidad y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas residentes en México que se encuentren sujetas a pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2022 y 2021 se tienen otras cuentas de capital las cuales corresponden a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por \$142,941.

Nota 19 - Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Gastos recurrentes corporativos ¹	\$ 232,268	\$ 92,797
Servicios administrativos	106,700	83,080
Honorarios	53,065	42,302
Beneficios a los empleados (Nota 14)	313,715	35,696
Publicidad	108,518	31,574
Cuotas condominiales	30,349	25,640
Depreciación y amortización	13,179	22,521
Sueldos	15,190	14,057
Comisiones bancarias	89	13,228
	<u>\$ 873,671</u>	<u>\$ 361,555</u>

¹ Incluyen honorarios profesionales, mantenimiento, servicios de IT, servicios básicos y marketing.

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 20 - Análisis del resultado integral de financiamiento:

El resultado integral de financiamiento se integra como sigue.

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2022	2021
Costos financieros:		
Intereses a cargo	\$ 5 271	\$ 1 130
Pérdida cambiaria	<u>426 847</u>	<u>139 746</u>
	<u>\$ 431 918</u>	<u>\$ 139 876</u>
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	\$ 97 702	\$ 76 062
Utilidad cambiaria	<u>304 434</u>	<u>184 997</u>
	<u>\$ 402 136</u>	<u>\$ 261 059</u>

Nota 21 - Impuesto sobre la Renta (ISR):

Al 31 de diciembre de 2022 la Entidad determinó una pérdida fiscal de \$145,118 en 2022. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

La conciliación entre las tasas causada y efectiva de ISR se muestra a continuación.

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2022	2021
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (531,098)	\$ (142,791)
Tasa causada de ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	(159,329)	(42,837)
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes		
Efectos de inflación	(103,758)	(74,198)
Gastos no deducibles	22,940	509
Dividendos	(50,960)	-
Efecto por venta de negocio	23,449	-
Partidas varias	815	-
Pérdidas fiscales	<u>43,536</u>	<u>115,526</u>
	<u>\$ (233,304)</u>	<u>\$ -</u>

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

El movimiento en los impuestos diferidos activos y pasivos durante el año, sin tener en cuenta la compensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se muestra a continuación:

	Al 1 de enero de 2022	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2022
Provisiones de gastos	\$ 8,024	\$ 138,218	\$ 146,242
Anticipos de clientes	402,603	(201,841)	200,762
Activos arrendados	-	2,802	2,802
Pasivos varios	-	1,015	1,015
Activos intangibles	5,145	782	5,927
Pérdidas fiscales por amortizar	(205,928)	205,928	-
Inmuebles, mobiliario y equipo	(581)	12,045	11,464
Gastos preoperativos y de financiamiento	(138)	(720)	(858)
Pasivos arrendados	-	(2,245)	(2,245)
Seguros pagados por anticipado	-	-	-
Inventario inmobiliario	(209,125)	77,320	(131,805)
Impuestos diferidos activos - Neto	\$ -	\$ 233,304	\$ 233,304

	Al 1 de enero de 2021	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2021
Provisiones de gastos	\$ 663	\$ 7,361	\$ 8,024
Anticipos de clientes	193,100	209,503	402,603
Activos intangibles	-	5,145	5,145
Pérdidas fiscales por amortizar	(6,022)	(199,905)	(205,928)
Inmuebles, mobiliario y equipo	228	(809)	(581)
Gastos preoperativos y de financiamiento	-	(138)	(138)
Seguros pagados por anticipado	(65)	65	-
Inventario inmobiliario	(187,904)	(21,221)	(209,125)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	\$ -	\$ -	\$ -

Al 31 de diciembre de 2022, la Entidad tiene pérdidas fiscales por un total de \$3,958,294 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra en la página siguiente:

RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Notas sobre los Estados Financieros no Consolidados
31 de diciembre de 2022 y 2021

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2017	\$ 498,160	2027
2018	2,335,260	2028
2020	435,386	2030
2021	540,205	2031
2022	149,283	2032
	<u>\$ 3,958,294</u>	

Nota 22 - Compromisos:

La Entidad tiene el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privadas, si y solo si, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se ha reconocido un pasivo por las ventas que si cumplen estas condiciones por \$102,051 y \$4,168, respectivamente, la cual se presenta en el rubro de provisiones. Asimismo, la Entidad tiene un pasivo contingente no registrado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de \$212,446 y \$277,709, respectivamente que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y solo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aun tiene que ser confirmada por la ocurrencia de uno más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad. Véase Nota 13.

Nota 23 - Autorización de la emisión de los estados financieros:

Los estados financieros no consolidados fueron autorizados para su emisión el 10 de marzo de 2023 por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.