Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 35
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 37
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 39
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 40
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 42
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual 44
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 47
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 50
[700002] Datos informativos del estado de resultados 51
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 52
[800001] Anexo - Desglose de créditos 53
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 55
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 56
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 57
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 72
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 76
[800500] Notas - Lista de notas 77
[800600] Notas - Lista de políticas contables 121
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 166

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Comentario de Borja Escalada, Director General de RLH Properties.

El primer trimestre de 2023 ha sido un excelente trimestre para los activos de nuestra empresa.

El hotel **Four Seasons Ciudad de México** alcanzó resultados que excedieron las expectativas, confirmando su posicionamiento en el destino y frente a sus competidores con una ocupación promedio en el trimestre de 85%, la más alta del portafolio y la segunda más alta de todas las propiedades Four Seasons en el continente americano.

Por su parte, los hoteles **Banyan Tree Mayakoba** y **Rosewood Mayakoba** registraron los niveles de ocupación más altos de nuestros activos de playa, 84% y 79% respectivamente. Así mismo, **Rosewood Mayakoba** presentó el EBITDA más alto del portafolio en el periodo, 13% superior al registrado en 2022 y poco más del doble del registrado en 2019, así como la tarifa promedio más alta del portafolio, posicionándose en primer lugar de este indicador frente a su conjunto competitivo.

Este trimestre, destaca el desempeño del campo de golf **El Camaleón Mayakoba**, debido a la celebración de la primera edición del LIV Golf Mayakoba, primer torneo de LIV Golf League en América Latina y torneo inaugural de la temporada 2023, con una audiencia de más de 3 millones de espectadores en todas las plataformas digitales y recibiendo a miles de asistentes cada día, lo que representó un desempeño histórico en términos de ingresos.

Por su parte, nuestro negocio residencial continúa con buenos resultados. Este trimestre se concretó la venta de una residencia en **One&Only Mandarina Private Homes**, una residencia *full ownership* y una fraccional en **Fairmont Heritage Place Mayakoba.**

Por otro lado, estamos muy orgullosos de haber obtenido en febrero de este año, por tercer año consecutivo, el **Distintivo ESR** que otorgan el Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza para la Responsabilidad Social Empresarial (AliaRSE). Estamos seguros de que una estrategia de sostenibilidad nos fortalece como empresa y contribuye a nuestra permanencia en el largo plazo, por lo que continuaremos implementando iniciativas ambientales, sociales y de gobernanza que contribuyan activamente a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas.

Los resultados obtenidos en el trimestre son una muestra clara de la calidad excepcional de nuestros activos, así como de la preferencia de nuestros clientes y, desde luego, confirman la capacidad y excelencia del equipo **RLH Properties**. Continuaremos trabajando arduamente para cumplir nuestra promesa de **creación de valor compartido**, convencidos de que es posible hacer negocios creando valor a largo plazo para nuestros accionistas y, al mismo tiempo, para el medio ambiente y sociedad, incluido nuestro activo más importante, nuestro equipo.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Anexos

Portafolio:

Al 31 de marzo de 2023, RLH cuenta con 10 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo que totalizan aprox. 1,392 cuartos hoteleros (1,252 en operación y aprox. 140 en desarrollo), aprox. 235 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales ambas con marcas hoteleras asociadas, y 1 campo de golf con 18 hoyos:

· Activos en Operación (6 hoteles con 1,252 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):

§ Activos Estabilizados (5 hoteles, 1,146 cuartos): hotel Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), hotel Rosewood Mayakoba (129 cuartos), hotel Banyan Tree Mayakoba (163 cuartos), hotel Fairmont Mayakoba (401 cuartos) y el hotel Andaz Mayakoba (214 cuartos).

§ Activos en *Ramp Up* (1 hotel, 105 cuartos): hotel One&Only Mandarina. Este hotel inició operaciones en noviembre de 2020 por lo que se encuentra en fase de estabilización.

§ Otros Activos (1 campo de golf, 18 hoyos): El campo de golf El Camaleón fue diseñado por el famoso golfista australiano Greg Norman y es el primero en recibir un torneo PGA fuera de los Estados Unidos y Canadá.

· Activos en Desarrollo (1 hotel con aprox. 140 cuartos, 235 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):

§ Hotel Rosewood Mandarina (aprox. 140 cuartos): Este hotel se encuentra en etapa de diseño conceptual y estudios técnicos.

§ Residencias en la Mandarina con marcas One&Only y Rosewood (hasta 148 residencias): Las residencias One&Only Mandarina se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Las residencias Rosewood Mandarina se desarrollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarina.

Residencias en Mayakoba con marcas Fairmont y Rosewood (aprox. 87 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales): Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 54 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales. Rosewood Residences considera un inventario de 33 residencias *full ownership*.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

El modelo de negocio de la Sociedad considera una administración activa que implica la supervisión continua y detallada de la operación de los hoteles que sean parte de su portafolio, con el objetivo de buscar asegurar que se estén implementando, por parte de los operadores, las estrategias adecuadas y así tratar de incrementar su rentabilidad para la Sociedad y sus accionistas. La estrategia de la Sociedad contempla:

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

• Seguimiento y supervisión en la calidad del servicio prestado en los hoteles.
• Desarrollo del segmento residencial bajo la marca de los hoteles operados.

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

• Identifica los terrenos que sean atractivos para el desarrollo de hoteles en el segmento alto.

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

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

En los distintos proyectos hoteleros que adquiera y/o desarrolle la Sociedad, es posible que se considere el desarrollo de distintos productos inmobiliarios relacionados con 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).

Como parte de su estrategia de negocio general, la Sociedad busca implementar las siguientes actividades:
• Gestión directa y completa, bajo la supervisión del operador del hotel, de las renovaciones generales con la finalidad de mejorar las tarifas del mismo y con miras a posicionarlo como líder en calidad y reconocimiento en su segmento.
• Asegurarse que el operador de los hoteles mantenga los más altos estándares acordados con el equipo directivo con la finalidad de dar empuje y un enfoque estratégico en su gestión.
• Colaborar con el equipo directivo de los hoteles para la gestión del mismo con el objetivo de obtener ahorros en costos fijos y variables de operación.
• Implementación de nuevas líneas de negocio para los hoteles (por ejemplo, pastelería, tiendas de ropa y otros artículos, servicios de spa y servicios de banquetes fuera los hoteles, entre otros).
• Mejoramiento en el uso de los espacios de los hoteles mediante la introducción de restaurantes y otras amenidades acorde al segmento y a las necesidades de los clientes, generalmente arrendados a un tercero.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

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, los Hoteles Mayakoba, el Proyecto One&Only Mandarina y el Hotel Rosewood Mandarina, están expuestos a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, incluyendo los siguientes:

- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo aquella generada por plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen nuestros desarrollos hoteleros;

- el impacto que la inseguridad pueda tener en el número de visitantes, destino de viajes de negocios, flujo de pasajeros, turistas y viajeros;

- los factores que afecten la calidad de los servicios prestados en nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades y costo de habitaciones, entre otros;

- los cambios económicos a nivel mundial, nacional o regional en la medida en la que impacten el turismo o viajes de negocio a la Ciudad de México, a la Rivera 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, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México, en la Riviera Maya o en la Riviera Nayarit;

- la dependencia en los viajeros comerciales, de negocios y turistas, así como de sus patrones de viaje y preferencias;

- los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Emisora, tales como inseguridad, criminalidad, atentados terroristas, pandemias, epidemias, inestabilidad política, la existencia de hostilidades en México, los accidentes ocurridos durante los traslados, los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como terremotos, huracanes, entre otros, así como impactos de fenómenos naturales como el crecimiento desmedido de macroalgas (sargazo);

- los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba;

- Retrasos y sobre costos en nuestros proyectos en los hoteles y/o negocio residencias.

- las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia fiscal, ambiental, laboral y de uso de suelo en México, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;

- los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes Inalmex, los vehículos propietarios de los Hoteles Mayakoba 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 y la Riviera Maya.

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

Contamos con derechos de propiedad y activos limitados para nuestras operaciones. Asimismo, existe una alta concentración geográfica de nuestros activos actuales. A la fecha, nuestros ingresos dependen totalmente de la operación del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba. En caso de terminación de los contratos de operación del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba o de suspensión total o parcial de las operaciones del Hotel Four Seasons o de los Hoteles Mayakoba por cualquier motivo, nuestros ingresos, situación financiera, liquidez y estado de resultados se verían afectados de manera adversa y significativa. Debido a esta concentración de activos a la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora está especialmente expuesta a los factores adversos que afectan a México y particularmente a la Ciudad de México 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. 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 o de los Hoteles Mayakoba. La industria del alojamiento y del turismo en general ha sido y podría continuar siendo afectada por éstas y otras circunstancias, mismas que podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestros resultados, situación financiera o liquidez.

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

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

La operación del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba y nuestro crecimiento y planes de expansión dependen en gran medida de los contratos celebrados con Four Seasons, Kerzner, Banyan Tree, Fairmont, Hyatt y Rosewood. A pesar de ser propietarios de manera indirecta del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba y de los hoteles en desarrollo One&Only Mandarina y Rosewood Mandarina, los mismos operan bajo las marcas “Four Seasons”, “One&Only”, “Rosewood” “Fairmont”, “Banyan Tree” y “Andaz”, mismas que son propiedad de empresas ajenas a nosotros con las que únicamente tenemos una relación contractual. Nuestra capacidad de prestar servicios en el Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba y los Hoteles One&Only Mandarina y Rosewood Mandarina 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.

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 y los Hoteles Mayakoba están orientados, principalmente, a los viajeros nacionales e internacionales del segmento alto (ya sea que viajen a Ciudad de México, o a la Riviera Maya por negocios o por placer). Competimos principalmente con otras cadenas hoteleras nacionales e internacionales. También es posible que enfrenemos competencia con departamentos, habitaciones y residencias privadas del segmento alto. Además, podemos enfrentar competencia por parte de nuevos participantes en el mercado de alojamiento del segmento alto en México. Es posible que algunos de estos nuevos competidores cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo, superiores a los de la Emisora. También es posible que nuestros competidores ofrezcan tarifas más competitivas, una alternativa más conveniente, servicios y amenidades adicionales o mejores instalaciones, lo cual podría atraer a los huéspedes del

Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba, 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 consumar 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, consumar 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 y los Hoteles Mayakoba, así como nuestra liquidez, resultados de operación y situación financiera.

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

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

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

El Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarina, así como nuestras inversiones hoteleras futuras, están sujetas a leyes, ordenamientos y reglamentos en materia fiscal, ambiental, laboral, sobre facilidades de acceso para personas discapacitadas, la igualdad de oportunidades en el empleo y la salud y seguridad en el lugar de trabajo, y de protección civil y al consumidor, así como a disposiciones y requisitos de carácter general en materia de construcción y uso de suelo en la Ciudad de México, Riviera Nayarit 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 del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarina, o adquisiciones futuras, o que no se expedirán disposiciones adicionales que puedan involucrar retrasos o costos adicionales para la operación del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarina, o de nuestras inversiones hoteleras futuras.

La regulación a nivel local, incluyendo la relativa a protección civil, uso de suelo, restricciones de zonificación y otras cuestiones, puede restringir el uso del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarina, y de nuestras inversiones hoteleras futuras y exigir en cualquier momento que se obtengan autorizaciones de las autoridades gubernamentales o de organizaciones comunitarias o vecinales. Las restricciones antes mencionadas podrían incluir requisitos que pueden implicar costos administrativos adicionales para el Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarina, el o para nuestras inversiones hoteleras futuras. La estrategia de crecimiento de la Emisora podría verse afectada por su capacidad para obtener los permisos y las licencias necesarios. La falta de obtención de estos permisos y licencias podría tener un efecto adverso en las actividades, e incluso llevar a la clausura del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba o del 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 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, los Hoteles Mayakoba o de nuestras inversiones hoteleras futuras, independientemente de que tenga o haya tenido conocimiento y sea o haya sido responsable de la presencia de dichas sustancias. La presencia de sustancias peligrosas o tóxicas, o la falta de remoción adecuada de las sustancias encontradas, podrían poner en riesgo la capacidad de la Emisora para desarrollar o utilizar el Hotel Four Seasons o nuestras inversiones hoteleras futuras o para ofrecerlo en garantía de cualquier financiamiento. Las autoridades federales tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua, así como las autoridades de la Ciudad de México, están facultadas para interponer procedimientos de orden civil, administrativo y penal en contra de las empresas que violen la legislación ambiental y, además, pueden suspender cualquier desarrollo que no cumpla con dicha legislación. Las futuras reformas o adiciones a la legislación en materia ambiental, el descubrimiento de contingencias ambientales actualmente desconocidas o las exigencias adicionales que impongan las autoridades con base en la legislación actual o futura, podrían tener un efecto adverso y significativo en la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora.

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

Legislación aplicable al desarrollo de proyectos hoteleros

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

Asimismo, la viabilidad de los desarrollos hoteleros puede depender de la obtención de permisos, licencias, autorizaciones, concesiones, contratos otorgados por autoridades gubernamentales locales o federales, acuerdos con ejidatarios y acuerdos con comuneros, los cuales imponen un alto nivel de obligaciones. Si algúno 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 O&O Mandarina, el Hotel Rosewood Mandarina y los Hoteles Mayakoba u otros factores que pudieran limitar nuestra capacidad de obtener dividendos de nuestras subsidiarias. El pago de dividendos por parte de nuestras subsidiarias también dependerá de otras consideraciones de negocio tales como la operación del Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba. De igual forma, en caso de que algún accionista inicie una acción judicial en contra de nosotros, el cobro de cualquier monto estaría limitado a los activos disponibles de nuestras subsidiarias. Asimismo, el derecho como accionista a recibir cualquier activo de cualquiera de nuestras subsidiarias derivado de su liquidación o concurso mercantil, está efectivamente subordinado a cualquier reclamo de los acreedores de dichas subsidiarias, incluyendo acreedores comerciales. Cualquier cambio adverso en la situación financiera de nuestras subsidiarias o en su estado de resultados, podría afectar nuestra situación financiera y, por ende, nuestra capacidad para distribuir dividendos.

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

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

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

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

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

Es posible que las inversiones que realice en el futuro la Emisora se basen, entre otros factores, en las tasas de rendimiento internas y los 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 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 laborales, reclamaciones de consumidores, daños personales, litigios comerciales y responsabilidad ambiental, entre otros. El desarrollo de los procesos legislativos y de los estándares judiciales o cambios materiales en los litigios en los que pudiéramos ser parte podría tener un efecto negativo en nuestros resultados de operación, situación financiera y liquidez.

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

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

Impuestos diferidos.

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

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

Si bien los empleados de la Emisora no se encuentran dentro de un sindicato, la mayoría de los empleados que laboran en el Hotel Four Seasons y en los hoteles del Entorno Mayakoba, así como los que se encuentran laborando en la construcción del Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarina, 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 remermada y nuestros resultados operativos, situación financiera y liquidez podrían verse afectados de manera negativa.

Nuestros funcionarios clave generan nuevas oportunidades de negocio y nos asisten en las negociaciones con acreedores e inversionistas potenciales, así como con la representación frente a grandes clientes institucionales. La salida de nuestro Director General o de todos o de cualquiera de nuestros funcionarios clave por cualquier razón o la incapacidad de todos o de cualquiera de continuar trabajando según sus capacidades actuales o nuestra incapacidad para atraer y retener otros funcionarios con al menos el mismo talento y experiencia, podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas. Además, si perdemos los servicios de nuestros funcionarios clave, nuestra relación con acreedores y clientes podría verse afectada en forma significativa.

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

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

- limitar nuestra capacidad para pagar nuestra deuda actual;

- limitar nuestra capacidad para pagar dividendos;

- incrementar nuestra vulnerabilidad a condiciones adversas económicas y de la industria en general;

- requerir que dediquemos una parte importante de nuestros flujos de efectivo al pago de nuestra deuda, lo cual podría ponernos en desventaja respecto de nuestros competidores con menos deuda;

- limitar nuestra flexibilidad para planear, o reaccionar a cambios en, nuestro negocio y la industria en la que operamos;

- limitar, entre otras cosas, nuestra capacidad para obtener financiamientos adicionales en virtud de las obligaciones financieras y otras obligaciones restrictivas incluidas en nuestros instrumentos de deuda; e

- incrementar el costo de financiamientos adicionales.

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

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

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

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

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

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

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

Renovación de contratos celebrados con operadores.

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

Asimismo, el principal contrato celebrado en relación con la operación y administración del Hotel Fairmont Mayakoba es el contrato de administración (Hotel Management Agreement) de fecha 22 de mayo de 2003 celebrado entre Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V., y Fairmont

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

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

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

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

De igual forma se tienen celebrados contratos con Kerzner y con Rosewood para la operación y administración del Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarina, una vez que ambos empiecen a operar.

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

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

Nuestros hoteles cuentan con pólizas de seguro que amparan responsabilidad civil, daños y accidentes. Asimismo, contrataremos pólizas de seguro para el resto de nuestros desarrollos hoteleros. Existen algunos tipos de pérdidas que no son asegurables o su costo de aseguramiento es muy alto. En el supuesto de que la Emisora, el Hotel Four Seasons, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarina y los Hoteles Mayakoba, 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 subsidiaras y afiliadas, han celebrado una serie de contratos de prestación de servicios en virtud de los cuales prestan servicios administrativos, contables, financieros, de tesorería, legales y otros.

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

En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros y ocasionalmente con algunos de nuestros accionistas y afiliadas. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio, y en términos no menos favorables para nosotros de lo que hubiéremos obtenido

en una operación celebrada en condiciones de mercado con una parte no relacionada. Tenemos la intención de continuar celebrando operaciones con nuestras subsidiarias y afiliadas en el futuro, de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable. La celebración de esta clase de operaciones puede causar que se originen conflictos de interés. No podemos asegurar que cualquier conflicto de intereses potencial que pueda surgir a causa de operaciones con partes relacionadas será resuelto en forma más ventajosa para la Emisora y para los accionistas o que las actividades que en el futuro lleven a cabo nuestras afiliadas coincidan con los intereses de nuestros accionistas. En caso de que dichos conflictos sean resueltos en forma menos ventajosa para la Emisora, podrían afectar en forma adversa y significativa nuestras actividades, situación financiera, liquidez, resultados de operación y por ende la inversión en nuestras Acciones.

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 consumar;

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

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

- escasez de materiales o mano de obra calificada;

- un cambio en el alcance del proyecto original;

- la dificultad de obtener los permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios de zonificación, uso de suelo, ambientales, de construcción, ocupación y otros permisos necesarios;

- condiciones económicas o políticas que afecten la propiedad respectiva;

- el descubrimiento de defectos estructurales u otros defectos latentes en la propiedad una vez que haya comenzado la construcción;

- retrasos en conseguir arrendatarios;
- incurrir en obligaciones o responsabilidades inesperadas;
- falta de planificación o administración deficiente de las adquisiciones; y
- incapacidad para retener o contratar personal clave para los negocios adquiridos.

Algunas adquisiciones o ventas de negocios y participaciones pueden requerir autorización de la COFECE y/o de otros organismos regulatorios. No podemos asegurar que la COFECE u otras autoridades similares autorizarán nuestras adquisiciones o inversiones en el futuro, o las ventas que tengamos a terceros, o que autoricen dichas transacciones sin imponer condiciones o requieran que 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 a las cambiantes condiciones de los mercados. De existir la necesidad de vender alguna propiedad para obtener liquidez o para cumplir debidamente con nuestros compromisos, existe la posibilidad de que tengamos que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros, que pudieran impactarnos negativamente y, consecuentemente, el monto de los dividendos que pudieran pagarse a nuestros accionistas.

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

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

Los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarina, están expuestos a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, incluyendo los siguientes:

- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen los desarrollos hoteleros, incluyendo aquella generada por plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen los desarrollos hoteleros;
- el impacto que la inseguridad pueda tener en el número de visitantes, destino de viajes de negocios, flujo de pasajeros, turistas y viajeros;
- los factores que afecten la calidad de los servicios prestados en los desarrollos hoteleros, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades y costo de habitaciones, entre otros;
- los cambios económicos a nivel mundial, nacional o regional en la medida en la que impacten el turismo o viajes de negocio a la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Rivera Maya
- 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, zika, inestabilidad política, la existencia de hostilidades, los accidentes ocurridos durante los traslados y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como terremotos, huracanes, alteraciones de la playa, entre otros, así como impactos de fenómenos naturales como el crecimiento desmedido de macroalgas (sargazo);

- los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones de los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, y con el desarrollo, construcción y puesta en funcionamiento del Hotel Rosewood Mandarina y del Hotel O&OM;

- la no obtención de los permisos necesarios para la construcción del Hotel Rosewood Mandarina y del Hotel O&OM;

- 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 Mayakoba, el Hotel Four Seasons, o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes Inalmex, los vehículos propietarios del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, o la Emisora celebren operaciones de negocios;

- las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Emisora; y

- la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en México, (particularmente en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya).

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

Riesgos relacionados con el desarrollo del Hotel O&OM, del Hotel Rosewood Mandarina, 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 Mandarina, 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.

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

- la ADR y la ocupación de los hoteles pueden ser inferiores a los proyectados al momento en que decidamos llevar a cabo el desarrollo;

- los gastos de desarrollo, construcción y operación pueden ser mayores a los proyectados en el momento de comenzar el desarrollo, resultando en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada;

- la ocupación y ADR de los hoteles desarrollados pueden variar dependiendo de una serie de factores, incluyendo las condiciones de mercado y económicas y puede resultar en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada o no redituable;

- nuestros competidores pueden desarrollar o adquirir inmuebles que compitan con nuestros inmuebles;

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

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

El Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarina, 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 O&OM, el Hotel Rosewood Mandarina, 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. Los terrenos sobre los cuales se pretenden construir el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarina, 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 O&OM, del Hotel Rosewood Mandarina 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 conclusión del Hotel O&OM, la construcción del Hotel Rosewood Mandarina, de las residencias con marcas “One&Only” y “Rosewood” del desarrollo “Mandarina” y residencias de las marcas “Fairmont Heritage Place” y “Rosewood” en Mayakoba.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, por ejemplo, el virus del Zika, podrían afectar adversamente las operaciones de nuestro portafolio.

Preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, por ejemplo, el virus del Coronavirus, podrían afectar adversamente las operaciones de nuestro portafolio. Las preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, o la percepción de las mismas, podrían tener un efecto adverso en las operaciones de nuestro portafolio. Derivado de los brotes del virus del Coronavirus identificados en China en diciembre de 2019, la Organización Mundial de la Salud declaró un estado de emergencia de salud pública de interés internacional por su rápida propagación. Los coronavirus son un grupo de virus que causan enfermedades como el resfriado común, a afecciones más graves como la neumonía, el síndrome respiratorio del Medio Oriente (MERS) y el síndrome respiratorio agudo severo (SARS). La cepa de coronavirus (COVID) que ha provocado el brote en China es nueva y no se conocía previamente y su origen está siendo investigado. La Compañía no puede asegurar que

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

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

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

Cumplimiento de covenants

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

El cálculo de los ratios se hace de forma anual. El ratio de cobertura del servicio de la deuda significa para el Periodo de Cálculo correspondiente, la suma de los importes totales de principal que deben ser objeto de amortización ordinaria, intereses, comisiones que en su caso resulten aplicables (distintas de la Comisión de Estructuración, la Comisión de Amortización Anticipada y cualesquiera otras comisiones que la Acreditada pueda satisfacer derivadas de la celebración de Convenios Modificatorios), liquidaciones, gastos, costo de cancelación y cualquier otra cantidad que haya pagado o que debiera haber pagado la Acreditada durante dicho Periodo en virtud del Crédito y del Contrato de Cobertura.

Dependiendo de cada contrato deberá ser superior a 1.10x en su mayoria durante toda la vida del contrato y según el certificado de cumplimiento. Solo en el caso del crédito del Rosewood Mayakoba es de 1.05x y el crédito del One&Only y andaz no cuentan con un ratio minimo de cumplimiento.

El ratio “loan to value” significa el ratio, expresado como un porcentaje, existente en cada momento de vigencia del presente Contrato, entre;

(a) el Principal del Préstamo pendiente de amortización, los intereses devengados y no pagados y cualquier otro importe relativo al Préstamo, que, siendo liquido, esté pendiente de ser abonado por la Prestataria a la Entidad Prestamista, incluyendo cantidades derivadas del Contrato de Cobertura (exluyendo costos de cancelación del mismo).

(b) el Valor de Mercado del Activo, determinado por el Informa de Tasación más reciente de los Terrenos a la fecha en que deba realizarse la medición del ratio.

El ratio de flujo de caja excedentario significa el resultado de la siguiente operación;

El resultado de restar, al Flujo de Caja disponible para el servicio de la deuda de dicho periodo de calculo y el servicio de la deuda del mismo.

Si en cualquier momento el ratio de cobertura del servicio de la deuda es inferior a 1.,10x (depende de cada hotel y viene establecido en su contrato solo en el caso del rosewood Mayakoba es de 1.05x) la acreditada tendrá un periodo para subsanar dicho incumplimiento “equity cure” mediante la amortización parcial del crédito en la medida de lo suficiente. Transcurrido ese periodo se considerará inclumplido el ratio de cobertura del servicio de la deuda a todos los efectos previstos del contrato.

Riesgos sobre el deterioro de activos no financieros:

Los activos intangibles que tienen vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil o activos intangi-bles que no están listos para ser utilizados, no están sujetos a amortización y se someten a pruebas anua¬les de deterioro.

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se produ¬cen eventos o circuns¬tancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por dete¬rioro 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 incu¬rridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agru¬pan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efec¬tivo).

Deterioro del crédito mercantil:

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias de la Emisora y representa el exceso de la contrapresta¬ción transferida sobre el valor de la Entidad o subsidiaria adquirida.

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

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

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

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de nego-cios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generado¬ras 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 con¬trola el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso

La Emisora realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los períodos termi¬nados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

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

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

Riesgos sobre los impuestos diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspon¬dien¬tes 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 fisca¬les.

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

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

i. Tasas de crecimiento de ingresos.

ii. Márgenes de rentabilidad.

iii. Tipos de cambio utilizados.

Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de Emisora deben reali¬zar 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 fis¬cales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final de impuesto diferido podría ser incierta, no obstante, las estimaciones y supuestos relativos se basan en la mejor experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes por parte de la Emisora.

La emisoria no consideró en su cálculo de impuestos diferidos un importe de $2,989,466 al 31 de diciembre de 2019 de pérdidas fiscales, debido a que no se tiene la certeza de que se generarán utili¬dades fiscales futuras suficientes para amortizar la totalidad de las pérdidas fiscales.

Riesgos relacionados con Mayakoba

Los activos del Mayakoba tienen riesgos relacionados con su operación.

El Hotel Andaz Mayakoba, al encontrarse en una etapa de estabilización, implica un potencial riesgo operativo, lo cual podría tener implicaciones negativas en el precio de las acciones de RLH.

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

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

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

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

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

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

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

Riesgos Relacionados con México.

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

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

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

En 2017 el producto interno bruto mexicano auemntó 1.5% y la inflación fue del 6.8%. Poro otro lado, la depreciación del peso frente al dólar fue de 17.0%, 19.5% en 2015 y 2016 respectivamente mientars que en 2017 se hubo una apreciación de 4.6%. En al año 2018, el producto interno bruto mexicano creció 2.0% y la inflación fue del 5.5%. En el año 2019, el producto interno bruto XXX , sin embargo, la inflación tuvo una disminución significativa, registrando un porcentaje anual de 2.83% y 3.59% la subyacente. La depreciación del peso y la falta de crecimiento de la economía mexicana, periodos de estancamiento o crecimientos negativos y/o incrementos inflacionarios o de las tasas de interés pudieran tener como resultado que reduzca la demanda de los servicios del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba, así como la potencial reducción de tarifas o que nuestros huéspedes busquen otras opciones de alojamiento. Debido a que una gran parte de nuestros costos son fijos, en caso de que se actualicen los supuestos aquí descritos, es posible que no podamos reducir nuestros costos y gastos, teniendo como resultado que nuestros

márgenes de ganancia se vean afectados. Es posible que el incremento de nuestras tarifas no pudiera compensar la depreciación del Peso, afectando la conversión de nuestros resultados en Dólares.

Según datos del INEGI, en 2019 y 2018, el crecimiento del producto interno bruto fue de -0.1% y 2% y la inflación fue del 2.83% y 4.83%, respectivamente.

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

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

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

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

La economía mexicana todavía se encuentra altamente influenciada por las economías de Estados Unidos y Europa. En virtud de lo anterior, 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.

México tuvo elecciones presidenciales en el 2018. Los resultados de estas elecciones resultaron en la elección de Andrés Manuel López Obrador como presidente de México y las nuevas políticas y desiciones del gobierno podrían afectar las operaciones de la Emisora, debido a la inestabilidad económica y la volatilidad en la toma de decisiones sobre grandes proyectos de infraestructura con grandes inversiones de capital como la cancelación del NAICM.

El 11 de marzo de 2020 la OMS declaro pandemia mundial por el coronavirus, esta situación no solo afecto a la salud de miles de personas si no a toda la economía mundial. En el caso de México se registro una de las depreciaciones más fuertes del peso de los últimos años y posiblemente venga una recesión económica. Muchos países como USA cerraron fronteras con Europa y países con alto índice de contagio, se impulso la medida de quedarse en cuarentena y por ende todos estos factores repercutieron directamente a la industria hotelera, ya que en esta industria no existen sustitos. Aunque México no haya registrado un alto número de personas contagiadas, al estar la mayoría de los países en cuarentena el turismo decrecio en gran medida.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aunque esta había sido la tendencia de los últimos años, puede en el 2020 dominar el efecto contrario, como sucedió en Estados Unidos debido al coronavirus se registro una disminución de las tasas de interés, para impulsar la economía. Este hecho, por un lado, afectaría positivamente a la

compañía permitiéndole una obtención más fácil de crédito o financiamiento. Pero a su vez un costo en sus instrumentos financieros, como son los derivados.

Riesgos relacionados con nuestras Acciones

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

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

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

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

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

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

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

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

- volatilidad significativa en el precio de mercado y volumen de intercambio de valores de empresas de nuestro sector, en el entendido que dichos factores no estarían necesariamente relacionados con el desempeño operativo de dichas empresas;
- percepción de los inversionistas de nuestras perspectivas y de las perspectivas de nuestro sector;
- diferencias potenciales entre nuestros resultados financieros y operativos y aquellos esperados por los inversionistas;
- cambios en las ganancias o variaciones en nuestros resultados operativos;
- desempeño operativo de empresas comparables con la nuestra;
- acciones de nuestros accionistas controladores indirectos en relación con las transferencias de las acciones de su propiedad o las perspectivas de que dichas acciones pudieran ocurrir;
- contrataciones o salidas de personal administrativo clave;
- anuncios por parte de nosotros o de nuestros competidores respecto de adquisiciones, ventas, alianzas estratégicas, asociaciones o compromisos de capital;
- nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de leyes y reglamentos, incluyendo de carácter fiscal, aplicables a nuestra industria o a la tenencia o transmisión de nuestras Acciones;

- patrones económicos generales en las economías o mercados financieros de México o el extranjero, incluyendo aquellos que sean resultado de guerras, actos terroristas o respuestas a dichos sucesos; y

- condiciones políticas o sucesos en México y Estados Unidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Como resultado, podría haber años en que no se distribuyan dividendos y otros años en que se distribuya una porción sustancial de nuestras utilidades. En este último caso, nuestro potencial de crecimiento se vería limitado. Las distribuciones de dividendos dependerán de distintos factores, incluyendo nuestros resultados de operación, situación financiera, necesidades de flujo de efectivo, 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.

Riesgos relacionados con Tecnología

Ataques Cibernéticos

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

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Información Relevante del 1T del 2023

Durante el primer trimestre los resultados de RLH Properties muestran un aumento en GOP y EBITDA recurrente del 12% y 15%, lo cual muestra que los activos siguen teniendo un crecimiento sostenido desde el 2021, con niveles superiores a los de 2019.

Estado de resultados consolidado

Cifras en miles MXN $ excepto cuando se indique lo contrario

	1T 2023	%	1T 2022	%	Var. a/a anual	
Ingresos Totales	2,421,551	100%	2,680,537	100%	(258,986)	-10%
Costos y gastos directos	(826,430)	-34%	(725,984)	-27%	(100,446)	14%
Costo por residencias	0	0%	(147,622)	-17%	147,622	-100%
Gastos indirectos y otros gastos	(635,127)	-26%	(646,778)	-24%	11,651	-2%
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	959,994	40%	860,153	32%	99,841	12%
Margen (%)	40%		32%			
EBITDA recurrente	772,892	32%	669,879	25%	103,013	15%
Margen (%)	32%		25%			

Los **ingresos totales** en el primer trimestre del 2023 sumaron MXN $2,421.5 millones, lo que representa una disminución del **10%** con respecto al mismo trimestre del año anterior. Cabe mencionar que los ingresos por renta de habitaciones se incrementaron 5% con respecto al mismo trimestre del año anterior pero no se registraron ingresos por ventas de residencias lo que situó los ingresos totales por debajo del mismo trimestre del año anterior.

La **utilidad bruta operativa** del primer trimestre fue de MXN $959.9 millones un **12% mayor** que el resultado del mismo periodo del año anterior.

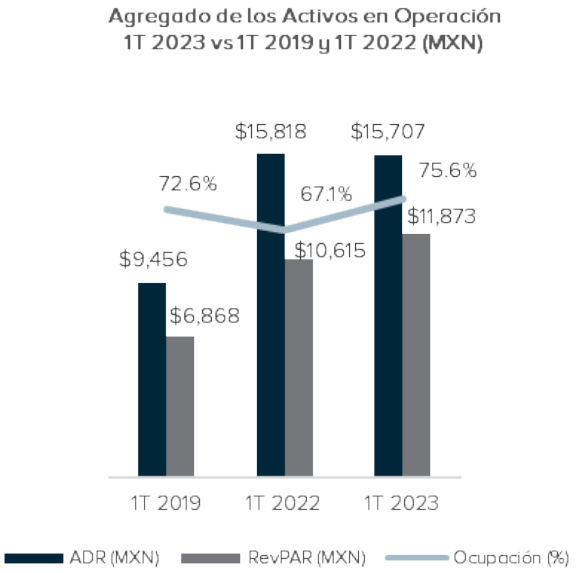
El **EBITDA recurrente consolidado antes de gastos corporativos** de RLH del primer trimestre fue de MXN $772.9 millones, lo que representa un aumento del **15%** en comparación con el mismo periodo del año anterior.

La **utilidad neta del periodo** fue de MXN $95.7 millones, lo que representa un aumento del **20%**, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

La **tasa de ocupación** fue del 75.6%, registrando un incremento de 8.5 p.p. en comparación al mismo período del año pasado y un incremento de 3.0 p.p. respecto al mismo periodo del 2019.

La **tarifa promedio** fue de 15,707 (843 USD) permaneciendo en línea en moneda local frente al año previo e incrementando un 66.1% en comparación con el 2019. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 9.3% y del 71.2% en comparación con el 2022 y 2019, respectivamente.

El **RevPAR** fue de 11,873 (637 USD) registrando un incremento en moneda local del 11.9% y del 72.9% en comparación con el 2022 y 2019, respectivamente. Por su parte, en dólares americanos se registró un incremento del 23.1% y del 78.1% en comparación con el 2022 y 2019, respectivamente.



Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros[1][1] **1T2023**

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados[2][2] del portafolio de los **Activos Hoteleros** de RLH Properties al **primer trimestre** del **2023**:

Indicadores Operativos al 1er. Trimestre, 2023

Activos Estabilizados y Otros Activos

Indicador	1T 2019	1T 2022	1T 2023	% Var. 1T 2023 vs. 1T 2019	% Var. 1T 2023 vs. 1T 2022
ADR (USD)	$519	$694	$772	48.8%	11.3%
ADR (MXN)	$9,967	$14,227	$14,372	44.2%	1.0%
Ocupación (%)	75.3%	66.6%	75.8%	0.5 pp	9.2 pp
RevPAR (USD)	**$391**	**$462**	**$586**	**49.9%**	**26.7%**
RevPAR (MXN)	**$7,503**	**$9,474**	**$10,898**	**45.2%**	**15.0%**
Ingresos Totales (USD '000)	$54,564	$80,703	$108,758	99.3%	34.8%
Ingresos Totales (MXN '000)	$1,047,956	$1,654,061	$2,024,287	93.2%	22.4%
EBITDA* (USD '000)	$19,311	$29,002	$41,009	112.4%	41.4%
EBITDA* (MXN '000)	$370,980	$594,393	$762,999	105.7%	28.4%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	$17,490	$26,495	$37,526	114.6%	41.6%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	$336,013	$543,021	$698,167	107.8%	28.6%
Margen EBITDA (%)	**35.4%**	**35.9%**	**37.7%**	**2.3 pp**	**1.8 pp**
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	**32.1%**	**32.8%**	**34.5%**	**2.4 pp**	**1.7 pp**

Activos en Operación

Indicador	1T 2019	1T 2022	1T 2023	% Var. 1T 2023 vs. 1T 2019	% Var. 1T 2023 vs. 1T 2022
ADR (USD)	$492	$771	$843	71.2%	9.3%
ADR (MXN)	$9,456	$15,818	$15,707	66.1%	(0.7%)
Ocupación (%)	72.6%	67.1%	75.6%	3.0 pp	8.5 pp
RevPAR (USD)	**$358**	**$518**	**$637**	**78.1%**	**23.1%**
RevPAR (MXN)	**$6,868**	**$10,615**	**$11,873**	**72.9%**	**11.9%**
Ingresos Totales (USD '000)	$61,578	$96,912	$127,087	106.4%	31.1%
Ingresos Totales (MXN '000)	$1,182,644	$1,987,465	$2,367,783	100.2%	19.1%
EBITDA* (USD '000)	$20,985	$34,780	$45,952	119.0%	32.1%
EBITDA* (MXN '000)	$403,139	$713,105	$855,801	112.3%	20.0%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	$18,954	$31,991	$42,000	121.6%	31.3%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	$364,132	$655,912	$782,178	114.8%	19.3%
Margen EBITDA (%)	**34.1%**	**35.9%**	**36.1%**	**2.1 pp**	**0.3 pp**
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	**30.8%**	**33.0%**	**33.0%**	**2.2 pp**	**0.0 pp**

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

Tasa de Ocupación

La **tasa de ocupación** fue del 75.6%, registrando un incremento de 8.5 p.p. en comparación al mismo período del año pasado y un incremento de 3.0 p.p. respecto al mismo periodo del 2019.

En general, la ocupación de los activos del portafolio se vio impulsada por el **aprovechamiento estratégico de la demanda** en cada uno de los destinos, a pesar de la total **apertura de los principales destinos turísticos a nivel mundial**.

Los hoteles **Four Seasons Ciudad de México, Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba registraron los niveles más altos de ocupación en el trimestre respectivamente**. El Four Seasons Ciudad de México registró un nivel más alto que el mismo periodo del año previo y también superó lo registrado en 2019. Por su parte, los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba mostraron un incremento respecto al mismo periodo del 2022 y 2019, en gran medida por la disponibilidad del inventario total del hotel Banyan Tree Mayakoba que no estaba disponible en el primer trimestre del 2022.

Tarifa Promedio

La **tarifa promedio** fue de 15,707 (843 USD) permaneciendo en línea en moneda local frente al año previo e incrementando un 66.1% en comparación con el 2019. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 9.3% y del 71.2% en comparación con el 2022 y 2019, respectivamente.

Durante el trimestre, **el portafolio continuó experimentando incrementos en las tarifas promedio** respaldando el reconocimiento de los activos en los mercados en los que compiten. En este sentido, destacan dos activos en específico con los mayores incrementos de tarifas promedio respecto al mismo periodo del año previo. Por un lado, el hotel **Four Seasons continúa con el mayor incremento del portafolio** en la comparativa mencionada considerando la que la Ciudad de México inició el 2023 con una importante reactivación turística. Por su parte, el hotel **Fairmont Mayakoba** registró el **segundo incremento más alto** que **se relaciona con la renovación del hotel** que en el primer trimestre 2022 no contaba con el total del inventario disponible.

Considerando que las tarifas en los activos del portafolio son fijadas en dólares americanos, la diferencia en el incremento de la tarifa promedio entre ambas monedas en el trimestre se relaciona principalmente a la apreciación y depreciación del peso mexicano respecto al dólar americano en

comparación con el mismo periodo del año anterior y con el 2019, respectivamente. La apreciación del tipo de cambio trajo consigo un impacto en la estructura de gastos, pero gracias al performance de los activos del portafolio, este impacto se mitigó.

Respecto al año anterior, el primer trimestre del 2023 registró una apreciación del 9.7% anual, pasando de un promedio de 20.52 MXN/USD en el primer trimestre del 2022 a 18.70 MXN/USD en el primer trimestre del 2023. Respecto al 2019, se registró una apreciación del 2.8% anual, pasando de un promedio de 19.22 MXN/USD en el primer trimestre del 2019 a 18.70 MXN/USD en el primer trimestre del 2023.

RevPar

El **RevPAR** fue de 11,873 (637 USD) registrando un incremento en moneda local del 11.9% y del 72.9% en comparación con el 2022 y 2019, respectivamente. Por su parte, en dólares americanos se registró un incremento del 23.1% y del 78.1% en comparación con el 2022 y 2019, respectivamente.

El incremento en RevPAR en el trimestre se relaciona principalmente con el incremento de las tarifas promedio de todos los activos del portafolio. Destacan los hoteles Four Seasons Ciudad de México, Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba que registraron niveles de RevPAR significativamente superiores a los niveles de sus conjuntos competitivos.

EBITDA

El **EBITDA** registrado en el trimestre se ubicó por **arriba de lo registrado en el mismo periodo del año previo**, y destaca que se **duplicó lo registrado en 2019 tanto en moneda local como en dólares americanos**.

En específico, el hotel **Four Seasons Ciudad de Mexico** tuvo un cierre de trimestre por encima de las expectativas registrando un nivel de EBITDA que superó significativamente lo registrado el mismo periodo del año anterior. De igual forma, el hotel **Fairmont Mayakoba** además de superar las expectativas, rebasó significativamente lo registrado el mismo periodo del año 2019, previo a su renovación.

Por su parte, los hoteles **Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba aportaron en conjunto el 47% de los resultados de EBITDA en el trimestre**. El hotel Rosewood Mayakoba continuó con un importante posicionamiento de mercado en el trimestre, en tanto el hotel Fairmont Mayakoba ha logrado reposicionarse en el mercado de lujo gracias a su exhaustiva renovación.

Información relativa al Negocio Residencial

A continuación, se muestran los principales indicadores comerciales del Negocio Residencial[3][3] de RLH al primer trimestre de 2023:

Componente	Inventario Total	Ventas celebradas acumuladas al 31 de marzo de 2023	Inventario Disponible	Contratos de Compraventa Firmados en 2023	Ventas 2023
Residencias	**319**	**222**	**97**	**1**	**2**
Mayakoba	**279**	**202**	**77**	**0**	**1**
Residencias Rosewood	33	31	2	0	0
Fairmont Heritage place FO (1)	54	34	20	0	0
Fairmont Heritage place FC (1)	192	137	55	0	1
Mandarina	**40**	**20**	**20**	**1**	**1**
Mandarina Private Homes O&O (2)	40	20	20	1	1

(1) Se entiende por FO Full Ownership

(2) Se entiende por FC Fracciones

(3) Solo se contemplan las unidades de los totales ya activados

Conciliación entre Resultados Operativos y Estado Consolidados de Resultados

A continuación, se muestran las principales variaciones entre el Estado Consolidado de Resultados y los Resultados Agregados Operativos/Hoteleros:

En el Estado consolidado de Resultados se presenta el EBITDA antes de gastos corporativos más otros ingresos, comparándolo contra el EBITDA agregado hotelero Operativo.

MXN millones

EBITDA Hotelero 1T2023 **856**

Gastos/Ingresos del Propietario	(42)
Resultados Residenciales/Corporativos	(21)
MXN (86M)	
Patrocinios Torneo de Golf (LIV)	(11)
Reclasificaciones al RIF	(15)
Otros	3
Estado consolidado de Resultados 1T2023	**770**

La diferencia neta de MXN ($86M) surge principalmente por:

i. Los ingresos/ (gastos) del propietario no se registran en el EBITDA de los hoteles, pero si dentro del estado consolidado de resultados, múltiples factores influyen como ingresos/ (gastos) del propietario, ejemplo: CAPEX extraordinario de activos, gastos legales entre otros MXN $(42) Millones.

ii. MXN ($21) millones de los Resultados de las Residencias: Fairmont Heritage Place, Rosewood Residences, Mandarina Private Homes no se incorporan en los resultados operativos al no ser del giro Hotelero.

iii. Se presenta un patrocinio por el Torneo LIV, evento que tuvo lugar en febrero en el camaleón MXN $(11) Millones que no se considera en el EBITDA Hotelero.

iv. En la partida de otros se incluyen variaciones por efectos principalmente de consolidación que impactan en el estado consolidado de resultados del 1T2023.

[1] Los indicadores y resultados presentados en todos los periodos analizados no consideran los resultados del torneo LIV GOLF celebrado durante el mes de febrero 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 ingles), e incluye la suma de los activos hoteleros.

[3] De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los ingresos por venta de residencias se reconocen al momento de transferir el control de la propiedad, es decir, en RLH Properties se reconocen al momento de escritura la propiedad.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Resultados del primer trimestre de 2023

Ingresos Totales

Para el periodo transcurrido del 01 de enero al 31 de marzo de 2023 no se registraron ingresos por venta de residencias (escrituraciones), que durante el mismo periodo de 2022 representaron el 21% del ingreso, por lo que, los ingresos totales muestran una disminución del 10%, sin embargo, sin considerar la venta de residencias, los ingresos hoteleros mostraron un incremento del 12% con respecto al mismo periodo del año pasado. El resultado de los activos hoteleros incluye el buen desempeño del Hotel Fairmont Mayakoba tras la reapertura de los centros de consumo, asimismo, el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México mostró un importante posicionamiento logrando superar a su competencia en el nivel de ocupación promedio durante todo el trimestre. Es importante mencionar que el incremento efectivo proveniente de los activos hoteleros representa el 22% sin considerar el portafolio en España, derivado de su venta en noviembre de 2022.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el trimestre ascendieron a 2,421.6M:

·1,410.4M de ingresos por renta de habitaciones y residencias (58% de los ingresos).

·678.4M de ingresos por alimentos y bebidas (28% de los ingresos).

·332.8M de otros ingresos hoteleros (14% de los ingresos).

Costos y gastos

Durante este trimestre, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron 1,648.7M:

·353.5M de costos y gastos de alimentos y bebidas (21% de los costos y gastos generales).

·325.8M de gastos de habitaciones (20% de los costos y gastos generales).

·295.1M de gastos administrativos y operativos (18% de los costos y gastos).

·277.9M de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (17% de los costos y gastos generales).

·209.3M de otros gastos departamentales y servicios básicos (13% de los costos y gastos generales).

·187.1M de gastos por honorarios de operación, seguros y predial (11% de los costos y gastos generales).

Contra el mismo periodo del año 2022 los costos y gastos generales mostraron una disminución del 20%.

EBITDA

El EBITDA recurrente del trimestre alcanzó 772.9M, registrando un incremento del 15% comparado contra el mismo trimestre del 2022, mientras que el EBITDA después de gastos corporativos se situó en 706.9M registrando un incremento del 21% comparado con el mismo periodo del 2022; el incremento del EBITDA recurrente es atribuido principalmente al buen desempeño de los hoteles de playa y de ciudad, por otro lado, el incremento del EBITDA después de gastos corporativos se debe principalmente por la restructura realizada en el último trimestre de 2022.

Resultado integral de financiamiento

Durante el trimestre la deuda financiera y la pérdida cambiaria generaron un costo en resultados por 343.2M.

Durante el trimestre, el costo de financiamiento neto aumento a 214.6M y se desglosa de la siguiente manera:

Resultado integral de financiamiento

Cifras en miles MXN $ excepto cuando se indique lo contrario

	1T 2023	1T 2022	Var. a/a
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(134,812)	(109,344)	(25,468)
Pérdida cambiaria	(208,352)	(170,896)	(37,456)
Costo financiero	(343,164)	(280,240)	(62,924)
Intereses ganados	28,619	22,059	6,560
Utilidad cambiaria	99,983	101,709	(1,726)
Costos de financiamiento	(214,562)	(156,472)	(58,090)
Resultado integral de financiamiento	340,554	273,278	67,276

Utilidad neta del periodo

Durante el trimestre, la utilidad neta consolidada fue de 95.7M.

Otros resultados integrales

Durante el trimestre, los otros resultados integrales representaron 384M de pérdida, integrados por el resultado del efecto de conversión neto por 345.5M y las coberturas de flujo de efectivo por 38.5M.

Gastos corporativos:

Durante el trimestre, los gastos corporativos recurrentes muestran una disminución de 21% en comparación con el mismo periodo de 2022, principalmente por la restructura realizada en el último trimestre de 2022 y un desfase en la ejecución de ciertas partidas de gastos; entre ellas, asesorías y servicios de tecnología, entre otras.

Gasto por impuestos diferidos:

Durante el primer trimestre, el gasto por impuesto diferido de 104.4M corresponde principalmente a la amortización de pérdidas fiscales por 55.3M y por la recepción de anticipos de clientes por 29.8M en el Hotel Andaz Mayakoba y Hotel Fairmont Mayakoba.

Situación Financiera

Efectivo y Liquidez

Al 31 de marzo de 2023 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de 4,771.7M, mostrando una disminución de 293.1M con respecto al 31 de diciembre del 2022 principalmente originado por la inversión en CAPEX e intangibles por 229.7M, el pago de principal e interés por 166.9M, compensado parcialmente por 105.5M provenientes de los flujos netos de efectivo de actividades de operación.

Inventarios inmobiliarios

Al 31 de marzo de 2023 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de 1,509.2M y están integrados por terrenos en desarrollo por 546.8M y obras en proceso por 962.4M, presentan un aumento de 95.1M con respecto al 31 de diciembre de 2022 principalmente por el avance de las residencias en construcción. Los inventarios inmobiliarios a largo plazo corresponden a los terrenos para desarrollar por 762.6M.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de marzo de 2023 el rubro de activos fijos tuvo una disminución neta de 718.7M con respecto al 31 de diciembre de 2022, principalmente por el efecto negativo de conversión como resultado de la apreciación del peso frente al dólar (7%) respecto de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por 808.3M, la depreciación por 133.8M y bajas por 1.4M; compensado por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por 225M.

Al 31 de marzo de 2023 el rubro de intangibles y otros activos tuvo una disminución neta de 34.2M con respecto al 31 de diciembre de 2022, principalmente por el efecto de conversión negativo derivado de la apreciación del peso frente al dólar por 23.9M, la amortización del periodo por 14.7M, y bajas por 0.5M, compensado por adiciones de 4.6M.

El rubro de crédito mercantil por 145M muestra una disminución de 6.8M debido al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso frente al dólar.

Anticipos de clientes

Al 31 de marzo de 2023 el total de anticipos de clientes asciende a 2,006.1M, se integra por 1,264.7M de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y 741.4M de anticipos de clientes hoteleros.

La disminución de 117.0M respecto del 31 de diciembre de 2022, se debe a la disminución de anticipos hoteleros por 262.9M debido a la baja ocupación hotelera a consecuencia de la estacionalidad durante el segundo trimestre y a las aplicaciones por 5.1M derivado de la venta de mobiliario para residencias, compensado por el aumento de anticipos de residencias por 151M.

Deuda bancaria total

Al 31 de marzo de 2023 la deuda total del grupo es de 6,101.1M mostrando una disminución de 489.6M comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2022, dicha disminución se debe principalmente a la fluctuación cambiaria derivado de la apreciación del peso frente al dólar (7%) por 426.6M, pagos de préstamos por 68.9M, compensados por la amortización de costos de apertura por 5.9M.

Al 31 de marzo de 2023 el 100% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 5.88% Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

La tabla siguiente presenta el detalle de la posición de deuda:

Componente	1T2023	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
Cifras en miles USD$ excepto cuando se denote lo contrario				
Four Seasons Ciudad de México	59,322	USD	2.50%+ Libor 3M	2030
Fairmont Mayakoba	66,953	USD	2.50%+ Libor 3M	2032
Rosewood Mayakoba	47,836	USD	2.66%+ SOFR 3M	2028
Banyan Tree Mayakoba (Tramo A)	15,908	USD	2.59%+ SOFR 3M	2030
Banyan Tree Mayakoba (Tramo B)	26,680	USD	2.69%+ SOFR 3M	2030
Andaz Mayakoba	53,288	USD	4.00%+ Libor 3M	2032
One&Only Mandarina	74,550	USD	2.97%+ SOFR 3M	2029
Posición de deuda total (1)	**6,237,916**			

(1) T.C aplicado de USD de Banxico al cierre del 1T2023

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de marzo de 2023, 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 importante disminución debido a la apreciación del peso frente al dólar del 7% y la tendencia esperada por la baja de las tasas de mercado, dicho efecto refleja una cobertura negativa por un importe de 67.9M y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales. Estos productos, con vencimientos hasta 2031, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones y tienen las siguientes características:

Expresado en miles de pesos

Compañía	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa variable 31 de marzo 2023	Valor razonable al 31 de marzo 2023	Valor razonable al 31 diciembre de 2022
Four Seasons derivado 1	215,618	26-Jun-18	24-Nov-25	3.03%	4.93%	$ 11,539	$ 15,222
Four Seasons derivado 2	485,142	1-Mar-17	24-Nov-23	2.32%	4.93%	$ 9,549	$ 13,350
Rosewood	649,564	14-Dec-18	15-Jun-27	2.73%	5.03%	$ 17,946	$ 28,083
Bananyan Tree derivado 1	338,828	10-Feb-21	9-Aug-28	1.76%	4.72%	$ 21,710	$ 28,716
Bananyan Tree derivado 2	225,885	10-Feb-21	9-Aug-28	1.76%	4.72%	$ 14,239	$ 19,734
Fairmont derivado	1,090,982	23-Jul-20	20-Jun-31	1.61%	5.00%	$ 99,754	$ 126,515
O&O Mandarina	1,012,307	16-Jun-22	30-Jun-26	3.46%	4.90%	$ 5,264	$ 16,319
Instrumentos financieros activos neto						$ 180,001	$ 247,939

Capital contable

La disminución del capital contable por 288.3M a la apreciación del peso frente al dólar resultando una disminución en la valuación de los activos por 345M, el resultado negativo de la valuación de los instrumentos financieros por 39M, compensado por la utilidad neta del periodo de 95.7M.

Gobierno Corporativo

El 27 de abril de 2023, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al 31 de marzo de 2023, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Control interno [bloque de texto]

Contamos con políticas de control interno y procedimientos diseñados para proporcionar certidumbre razonable de que nuestras transacciones y otros aspectos de nuestras operaciones se llevan a cabo, son registradas y reportadas conforme a los lineamientos establecidos por nuestra administración con base en la NIIF, las cuales son aplicadas conforme a los lineamientos interpretativos de las mismas.

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 toda la administración; sin embargo, se enfocan principalmente en la administración de efectivo y valores, control y autorización de cuentas por cobrar, autorizaciones y control de gastos y revisión de ingresos diarios.

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

1. Políticas y procedimientos de control preventivos: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para evitar errores o desviaciones en las operaciones diarias y se llevan a cabo antes de que se realicen o autoricen las transacciones respectivas.

2. Políticas y procedimientos de control concurrentes: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para que los mismos se lleven a cabo continuamente y se revisen constantemente.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

las inversiones que realiza la Emisora se basan, entre otros factores, en las tasas de rendimiento internas y los múltiplos proyectados de los activos, que a su vez se basan 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 los precios de las rentas y los niveles de arrendamiento 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. 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.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	RLH
Periodo cubierto por los estados financieros:	2023-01-01 al 2023-03-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2023-03-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	RLH
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	1
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolida-dos intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados au-ditados por el año terminado el 31 de diciembre 2022, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

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.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,771,687,000	5,064,823,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,299,574,000	1,457,597,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	9,549,000	13,350,000
Inventarios	1,621,000,000	1,525,124,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	7,701,810,000	8,060,894,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	7,701,810,000	8,060,894,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	110,253,000	125,188,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	762,568,000	762,568,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	170,452,000	234,589,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	15,013,606,000	15,732,323,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	145,035,000	151,844,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	408,441,000	442,685,000
Activos por impuestos diferidos	1,058,324,000	941,603,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	17,668,679,000	18,390,800,000
Total de activos	25,370,489,000	26,451,694,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,275,560,000	2,428,957,000
Impuestos por pagar a corto plazo	262,382,000	283,596,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	332,909,000	333,293,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	1,312,082,000	1,387,547,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	237,384,000	289,549,000
Otras provisiones a corto plazo	17,998,000	17,998,000
Total provisiones circulantes	255,382,000	307,547,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	4,438,315,000	4,740,940,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	4,438,315,000	4,740,940,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	5,768,210,000	6,257,401,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	20,268,000	19,560,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	186,112,000	142,504,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	186,112,000	142,504,000
Pasivo por impuestos diferidos	796,612,000	842,039,000
Total de pasivos a Largo plazo	6,771,202,000	7,261,504,000
Total pasivos	11,209,517,000	12,002,444,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	7,443,177,000	7,443,177,000
Prima en emisión de acciones	7,433,057,000	7,433,057,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(1,426,433,000)	(1,515,815,000)
Otros resultados integrales acumulados	52,961,000	411,357,000
Total de la participación controladora	13,502,762,000	13,771,776,000
Participación no controladora	658,210,000	677,474,000
Total de capital contable	14,160,972,000	14,449,250,000
Total de capital contable y pasivos	25,370,489,000	26,451,694,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-03-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	2,421,551,000	2,680,537,000
Costo de ventas	0	0
Utilidad bruta	2,421,551,000	2,680,537,000
Gastos de venta	826,430,000	1,173,606,000
Gastos de administración	1,036,657,000	1,094,690,000
Otros ingresos	0	17,509,000
Otros gastos	3,348,000	0
Utilidad (pérdida) de operación	555,116,000	429,750,000
Ingresos financieros	128,602,000	123,768,000
Gastos financieros	343,164,000	280,240,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	340,554,000	273,278,000
Impuestos a la utilidad	244,870,000	193,606,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	95,684,000	79,672,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	95,684,000	79,672,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	89,382,000	128,931,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	6,302,000	(49,259,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]		
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.08	0.12
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.08	0.12
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.08	0.12
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.08	0.12

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-03-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	95,684,000	79,672,000
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	(345,438,000)	(319,045,000)
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(345,438,000)	(319,045,000)
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	(38,524,000)	200,305,000
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	(183,000)
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	(38,524,000)	200,488,000
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-03-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-03-31
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(383,962,000)	(118,557,000)
Total otro resultado integral	(383,962,000)	(118,557,000)
Resultado integral total	(288,278,000)	(38,885,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(269,014,000)	68,043,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(19,264,000)	(106,928,000)

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-03-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	95,684,000	79,672,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	244,870,000	193,606,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	106,193,000	87,285,000
+ Gastos de depreciación y amortización	148,459,000	174,125,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(133,512,000)	(37,090,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	1,920,000	3,653,000
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(95,876,000)	371,946,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	220,685,000	83,951,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(48,140,000)	(66,354,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(25,343,000)	(54,626,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(318,752,000)	(273,405,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	26,087,000	33,225,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(34,644,000)	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	91,947,000	516,316,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	187,631,000	595,988,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	82,171,000	36,995,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	105,460,000	558,993,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	225,032,000	235,830,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	4,633,000	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-03-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-03-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	28,619,000	22,059,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(201,046,000)	(213,771,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	38,124,000
- Reembolsos de préstamos	68,900,000	66,502,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	98,018,000	69,828,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(166,918,000)	(98,206,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(262,504,000)	247,016,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(30,632,000)	(50,298,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(293,136,000)	196,718,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	5,064,823,000	4,682,430,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4,771,687,000	4,879,148,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	7,443,177,000	7,433,057,000	0	(1,515,815,000)	0	395,734,000	176,986,000	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	89,382,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(321,229,000)	(37,167,000)	0	0
Resultado integral total	0	0	0	89,382,000	0	(321,229,000)	(37,167,000)	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	89,382,000	0	(321,229,000)	(37,167,000)	0	0
Capital contable al final del periodo	7,443,177,000	7,433,057,000	0	(1,426,433,000)	0	74,505,000	139,819,000	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(18,422,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(18,422,000)	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(142,941,000)	411,357,000	13,771,776,000	677,474,000	14,449,250,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	89,382,000	6,302,000	95,684,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	(358,396,000)	(358,396,000)	(25,566,000)	(383,962,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(358,396,000)	(269,014,000)	(19,264,000)	(288,278,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(358,396,000)	(269,014,000)	(19,264,000)	(288,278,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(142,941,000)	52,961,000	13,502,762,000	658,210,000	14,160,972,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	10,043,267,000	7,433,057,000	0	(1,974,109,000)	0	925,892,000	(109,005,000)	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	128,931,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	154,828,000	(215,716,000)	0	0
Resultado integral total	0	0	0	128,931,000	0	154,828,000	(215,716,000)	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	128,931,000	0	154,828,000	(215,716,000)	0	0
Capital contable al final del periodo	10,043,267,000	7,433,057,000	0	(1,845,178,000)	0	1,080,720,000	(324,721,000)	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(18,465,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0		0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0		0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0		0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0		0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0		0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(18,465,000)	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(142,941,000)	655,481,000	16,157,696,000	2,615,782,000	18,773,478,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	128,931,000	(49,259,000)	79,672,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	(60,888,000)	(60,888,000)	(57,669,000)	(118,557,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(60,888,000)	68,043,000	(106,928,000)	(38,885,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(60,888,000)	68,043,000	(106,928,000)	(38,885,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(142,941,000)	594,593,000	16,225,739,000	2,508,854,000	18,734,593,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	7,443,177,000	7,443,177,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	7	7
Numero de empleados	3,377	4,018
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,115,918,526	1,115,918,526
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	281,401,000	287,995,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-03-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	148,459,000	174,125,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2022-04-01 - 2023-03-31	Año Anterior 2021-04-01 - 2022-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	8,771,307,000	7,455,405,000
Utilidad (pérdida) de operación	724,754,000	(473,112,000)
Utilidad (pérdida) neta	428,048,000	174,858,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	418,745,000	352,997,000
Depreciación y amortización operativa	730,403,000	667,804,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
Caixabank, SA	SI	2018-06-25	2030-11-24	Libor 3M + 2.5%							19,010,000	9,053,000	38,474,000	46,395,000	50,921,000	834,037,000
Caixabank, S.A	SI	2016-09-21	2032-06-20	Libor 3M + 2.5%							79,559,000	27,914,000	113,112,000	119,005,000	125,152,000	736,730,000
BBVA Bancomer, SA	SI	2018-12-12	2028-11-29	SOFR + 2.66%							19,044,000	6,971,000	28,131,000	29,376,000	30,994,000	315,420,000
Sabadell, SA	SI	2018-12-12	2028-11-29	SOFR + 2.66%							19,044,000	6,971,000	28,131,000	29,376,000	30,994,000	315,420,000
Caixabank, SA.	SI	2018-05-09	2030-05-09	SOFR + 2.59%							22,813,000	7,604,000	33,268,000	34,219,000	34,219,000	146,859,000
Caixabank, S.A.	SI	2018-05-09	2030-05-09	SOFR + 2.69%							34,128,000	11,814,000	51,192,000	56,443,000	61,693,000	267,775,000
Bancomext SNC	NO	2015-07-23	2032-04-23	Libor 3M + 4.5%							32,140,000	11,315,000	50,697,000	54,316,000	70,610,000	728,200,000
BBVA Bancomer, S.A.	NO	2022-05-16	2029-05-16	SOFR + 2.97%							18,196,000	7,333,000	62,735,000	83,510,000	101,842,000	1,058,964,000
TOTAL					0	0	0	0	0	0	243,934,000	88,975,000	405,740,000	452,640,000	506,425,000	4,403,405,000
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	243,934,000	88,975,000	405,740,000	452,640,000	506,425,000	4,403,405,000
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
PROVEEDORES	NO	2022-01-01	2022-12-31		256,269,000											
TOTAL					256,269,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					256,269,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					256,269,000	0	0	0	0	0	243,934,000	88,975,000	405,740,000	452,640,000	506,425,000	4,403,405,000

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	113,132,000	2,048,286,000	432,000	8,497,000	2,056,783,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	113,132,000	2,048,286,000	432,000	8,497,000	2,056,783,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	62,065,000	1,123,707,000	0	0	1,123,707,000
Pasivo monetario no circulante	325,000	5,889,000	0	0	5,889,000
Total pasivo monetario	62,390,000	1,129,596,000	0	0	1,129,596,000
Monetario activo (pasivo) neto	50,742,000	918,690,000	432,000	8,497,000	927,187,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
MARCA				
SERVICIOS	2,421,551,000	0	0	2,421,551,000
TOTAL	2,421,551,000	0	0	2,421,551,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

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 nocional. 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 nocional de los swaps. Como todos los términos críticos coincidieron durante el período surge entonces una relación económica.

La inefectividad 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 anterio-ridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasifi-cados como de cobertura.Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efec-tividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 31 de marzo de 2023, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de inte-rés) a largo plazo contratados por la Entidad son:

				Tasa			Valor razonable al	
					Variable			
Entidad	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Fija	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Mayakoba Thai*	338,828	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	4.72%	4.59%	$ 21,710	$ 28,716
Mayakoba Thai*	225,885	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	4.72%	4.59%	14,239	19,734
Islas de Mayakoba*	649,564	14-dic-18	15-jun-27	2.73%	5.03%	4.53%	17,946	28,083
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1,090,982	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	5.00%	4.75%	99,754	126,515
Inalmex	215,618	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	4.93%	4.76%	11,539	15,222
Inalmex	485,142	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	4.93%	4.76%	9,549	13,350
Majahua Resorts	1,012,307	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.90%	4.58%	5,264	16,319
							180,001	247,939
Menos - Porción a plazo menor de un año							9,549	13,350
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							$ 170,452	$ 234,589

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 74% al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

* Tal como se mencionó en la nota 3 i), en Mayakoba Thai e Islas de Mayakoba, al 16 de marzo de 2023 y 15 de diciembre de 2022, respectivamente, se realizó el cambio de la tasa de referencia de los créditos de Libor a SOFR. Este cambio se realizó simultáneamente en el instrumento financiero derivado y en el elemento cubierto (préstamo bancario). Asimismo, no se reconocieron efectos en el estado de resultado por consecuencia de los cambios contractuales del instrumento financiero de cobertura.

Cobertura de flujo de efectivo registrados en capital

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	$ 159,899	$ (126,092)
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(53,097)	449,990
Baja a través de la venta de negocios*		(57,656)
ISR diferido	15,929	(106,343)
Saldo final	$ 122,731	$ 159,899

* Corresponde a los derivados contratados por los hoteles Rosewood Villa Magna y Breda Capital, S. L. (subsidiaras de Nilaya Properties S. L.) que fueron de baja con venta del negocio que se menciona en la nota 1.

El valor razonable de los swaps que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap a valor presente, al cierre del 31 de marzo de 2023 y de 31 de diciembre de 2022 dio lugar cargo y un abono, respectivamente, al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma si-multánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante los años que terminaron el 31 de marzo de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por ($53,097) y $449,990, respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés

Al 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022 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 marzo de 2023 y de diciembre de 2022 que mantiene la Entidad están clasifica-dos como instrumentos de cobertura.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 cober-tura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia poten-cial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de marzo de 2023, pre-tendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai	$ 21,710	$ 18,329	$ 15,913
Mayakoba Thai	14,239	13,184	11,581
Islas de Mayakoba	17,946	19,242	14,810
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	99,754	102,158	92,380
Inalmex	11,539	11,955	9,411
Inalmex	9,549	10,116	9,412
Majahua Resorts	5,264	30,290	24,348
Total	$ 180,001	$ 205,274	$ 177,855
Variación		$ 25,273	$ (2,146)
Efecto los otros estado de resultados integrales, neto de impuestos		$ 17,691	$ (1,502)

Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

Las actividades de la Entidad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (in-clu-yendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración de la Entidad se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en el desempeño financiero.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas apro-badas por el Consejo de Administración. La Administración de la Entidad, conjuntamente con el departamento de planeación financiera, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

i. 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. Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la entidad posee todos sus créditos en dólares estadounidenses.

El departamento de planeación financiera de RLH gestiona el plan de transición a una tasa alternativa de referencia, en donde ya se han realizado tres cambios de tasas y se espera hacer el cambio en el resto de los créditos durante el presente año. 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.

RLH actualizará su documentación de cobertura para reflejar este cambio en la designación al final del período de informe en el que se realizan los cambios. Estas modificaciones a la documentación de cobertura no requieren que RLH descontinúe sus relaciones de cobertura.

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a SOFR, la entidad no ha tenido la necesidad de realizar ajustes para reconocer los cambios de las tasas de referencia, no obstante, 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 para el resto de créditos durante el presente año.

Al 31 de marzo de 2023, tres de los seis créditos ya han transaccionado de Libor a la nueva tasa de referencia SOFR:

1. El primero fue el crédito que posee Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. donde, tal como se menciona en la nota 9f. el 16 de mayo de 2022 se liquidó su antigua deuda con Bancomext, S. N. C y se contrató una nueva deuda con BBVA Bancomer S. A., la cual fue negociada con SOFR al igual que su partida cubierta.
2. El 15 de diciembre de 2022, el crédito que se tiene en Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. donde se acordó con los bancos emisores hacer el cambio en la última fecha de cupón del 2022.
3. El 16 de marzo de 2023, el crédito que posee Mayakoba Thai, S.A. de C.V., realizado en la fecha de pago de cupón.

El método utilizado para el cambio de tasas en Islas Maykoba, S. A. de C. V. y Banyan Tree Mayakoba, S.A. de C.V. fue aplicar el fallback spread publicado por el Banco Central de México (de 0.2616% para Islas Maykoba y 0.1911% para Banyan Tree) en la tasa fija (sumándosela al crédito y restándosela al derivado para cumplir con las equivalencias) y cambiar la parte variable de Libor a SOFR de tal forma que con el fallback spread se generó una equivalencia de tasas. Para estos créditos, en cuanto a la relación de cobertura, se (i) utilizó una nueva alternativa como tasa de cambio de referencia (ii) se modificó la descripción de la partida cubierta y (iii) se modificó la descripción de los instrumentos de cobertura.

Para el resto de los créditos que aún no se ha realizado el cambio de tasas, se está trabajando con las entidades financieras para que la transición sea igual que la descrita en el párrafo anterior, es decir, en la fecha cupón de pago, aplicando un fallback spread de 0.2616% sobre la tasa fija y TERM SOFR a tres meses como tasa variable. Por otro lado, ya se tienen establecidas las fechas en las que se realizara el cambio de los créditos de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A de C. V., y Operadora Hotelera del Corredor de Mayakoba S. A de C. V., donde se espera que ocurra en el primer semestre del 2023. Para la deuda de Hotel Hoyo Uno S. de R.L. de C. V. se espera que ocurra en el último semestre del 2023, este último crédito no cuenta con un derivado de cobertura.

Al 31 de marzo de 2023, los créditos que poseen las tasas de referencia SOFR se detallan en la nota 9 incisos c), d) y f) que totalizan en $2,954,479, por otro lado, el resto de los créditos que aún no han cambiado su tasa de referencia se detallan en los incisos a) b) y e) de la misma nota, y totalizan en $3,146,640.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor y SOFR que se detalla en la Nota 9 incisos a), b), c), d) y f) y que totalizan $5,153,841 (84% del total de deuda) y $5,578,270 (85% del total de deuda) al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 12. 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 nocional de los swaps.

Riesgo en el cambio de la tasa de referencia

El riesgo al cual se enfrenta RLH ante el resto de los créditos donde no se han realizado los cambios de las tasas de referencia, es que exista disparidad en fechas en aplicar la nueva tasa de referencia en la partida cubierta y en el instrumento de cobertura y por consecuencia, exista un periodo de tiempo donde las tasas no sean equivalente.

ii. Riesgo cambiario

RLH tiene operaciones internacionales y está expuesto al riesgo cambiario derivado del dólar estadounidense (Dls.) y el euro (€), con respecto a la moneda funcional de cada una de sus subsidiarias. El riesgo cambiario surge por operaciones comerciales futuras en moneda extranjera y por la existencia de activos y pasivos en moneda extranjera y por inversiones netas en operaciones extranjeras.

La Dirección de Finanzas ha establecido una política que requiere que las subsidiarias de RLH administren el riesgo por tipo de cambio respecto de su moneda funcional. Las Compañías del RLH deben cubrir su exposición al riesgo por tipo de cambio a través de la Tesorería del RLH a cargo de la Dirección Financiera. Para administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras y activos y pasivos reconocidos, las entidades de RLH pueden utilizar diversos instrumentos negociados a través de la Tesorería de RLH. El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano, y con respecto al peso mexi-cano 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 contrata-dos en dichas mo-nedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totali-dad 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, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

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

Si el tipo de cambio promedio (MXN-USD) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resul-tado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de $49,935 y $45,525 al 31 de marzo de 2023 y 2022, 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 afec-tado por un aumento o disminución de €425 y €18,817 al 31 de marzo de 2023 y 2022, res-pectivamente, deri-vado de las operaciones con moneda funcional peso.

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las Entidades con moneda funcional el peso mexicano:

	31 de marzo 2023		31 de diciembre 2022	
	Dólares	Euros	Dólares	Euros
Activos	Dls. 113,132	€ 432	Dls. 129,943	€ 428
Pasivos	(62,391)	-	(58,064)	(1)
Posición neta	Dls. 50,741	€ 432	Dls. 71,879	€ 427

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de autorización de los estados financieros, fueron como sigue:

	27 de abril de 2023	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Dólar estadounidense	Dls. 18.09	$18.11	$19.36
Euro	€ 19.65	$19.67	$20.65

i. Riesgo de precios

Dada la naturaleza de los negocios que realiza RLH no está expuesta a un riesgo de precios.

ii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los présta-mos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se com-pensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas ex-ponen 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 es-cenarios 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 pa-gará para cumplir obligaciones contraídas.

Con los swaps de tasas de interés, la Entidad conviene con otras partes en entregar o recibir perió-dica-mente la diferencia existente entre el importe de los intereses de las tasas variables pactadas en los con-tratos de deuda y el importe de los intereses de las tasas fijas contratadas en los instru-mentos financie-ros derivados.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financie-ros derivados de tasa de interés, sobre todo los préstamos bancarios excepto los de Bancomext, S.N.C. (Véase Nota 9), cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios.

iii. Riesgo de crédito

La Entidad tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito es-peradas: 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 utili-zando 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.

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Cartera vigente	$ 464,139	$ 503,243
Cartera más de un año	-	944
Pérdida por deterioro de clientes*	(50,182)	(51,478)
Total clientes	$ 413,957	$ 452,709

* 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 6.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediti-cio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que la Entidad 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 mantie-nen 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+), Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. (AAA), CIBanco, S. A. (A) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

i. 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 marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones con-sideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones con-tractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situa-ción financiera.

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

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 marzo de 2023					
Préstamos bancarios	$ 78,596	$ 254,314	$ 412,980	$ 5,493,333	$ 6,239,223
Proveedores	256,269	-	-	-	256,269
Intereses sobre préstamos	121,147	356,594	450,862	1,701,887	2,630,490
Partes relacionadas	13,152	-	-	-	13,152
Cuentas por pagar y gastos acumulados	565,194	222,867	-	-	788,061
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	164,178	164,178
Arrendamientos	6,970	23,619	8,829	13,095	52,513
	$ 1,041,328	$ 857,394	$ 872,671	$ 7,372,493	$ 10,143,886
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
	$ 1,238,052	$ 910,655	$ 888,374	$ 7,929,786	$ 10,966,867

Administración de capital

Los objetivos de La Entidad 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, La Entidad puede variar el importe de los di-vi-den-dos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, La Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital con-ta-ble 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 2023 y 2022 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 razona-ble por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.
- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden con-firmar 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 merca-dos activos (es decir, información no observable).

La siguiente tabla presenta el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razo-nable al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

2023	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 180,001	$ -	$ 180,001
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	110,253	-	110,253
Total	$ -	$ 290,254	$ -	$ 290,254
2022				
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 247,939	$ -	$ 247,939
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	125,188	-	125,188
Total	$ -	$ 373,127	$ -	$ 373,127

Durante el período al 31 de marzo de 2023 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 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.

i. 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 nuestra Entidad está expuesta 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 la Entidad afectando su operación habitual y resultados financieros. Sin embargo, la Entidad tiene 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

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

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 re-porte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está de-signado 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 flu-jos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (co-berturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cober-tura 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 operacio-nes 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.

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 mate-máticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mer-cado 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 ins-trumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se recono-cen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporal-mente 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. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de “Costos de financiamiento”.

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la par-tida 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 re-conocimiento 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 re-conocen 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 cum-ple 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 pre-vista 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 reclasi-fica inmediatamente a los resultados.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

Las actividades de la Entidad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (in-clu-yendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración de la Entidad se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en el desempeño financiero.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas apro-badas por el Consejo de Administración. La Administración de la Entidad, conjuntamente con el departamento de planeación financiera, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

i. 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. Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la entidad posee todos sus créditos en dólares estadounidenses.

El departamento de planeación financiera de RLH gestiona el plan de transición a una tasa alternativa de referencia, en donde ya se han realizado tres cambios de tasas y se espera hacer el cambio en el resto de los créditos durante el presente año. 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.

RLH actualizará su documentación de cobertura para reflejar este cambio en la designación al final del período de informe en el que se realizan los cambios. Estas modificaciones a la documentación de cobertura no requieren que RLH descontinúe sus relaciones de cobertura.

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a SOFR, la entidad no ha tenido la necesidad de realizar ajustes para reconocer los cambios de las tasas de referencia, no obstante, 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 para el resto de créditos durante el presente año.

Al 31 de marzo de 2023, tres de los seis créditos ya han transaccionado de Libor a la nueva tasa de referencia SOFR:

1. El primero fue el crédito que posee Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. donde, tal como se menciona en la nota 9f. el 16 de mayo de 2022 se liquidó su antigua deuda con Bancomext, S. N. C y se contrató una nueva deuda con BBVA Bancomer S. A., la cual fue negociada con SOFR al igual que su partida cubierta.
2. El 15 de diciembre de 2022, el crédito que se tiene en Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. donde se acordó con los bancos emisores hacer el cambio en la última fecha de cupón del 2022.
3. El 16 de marzo de 2023, el crédito que posee Mayakoba Thai, S.A. de C.V., realizado en la fecha de pago de cupón.

El método utilizado para el cambio de tasas en Islas Maykoba, S. A. de C. V. y Banyan Tree Mayakoba, S.A. de C.V. fue aplicar el fallback spread publicado por el Banco Central de México (de 0.2616% para Islas Maykoba y 0.1911% para Banyan Tree) en la tasa fija (sumándosela al crédito y restándosela al derivado para cumplir con las equivalencias) y cambiar la parte variable de Libor a SOFR de tal forma que con el fallback spread se generó una equivalencia de tasas. Para estos créditos, en cuanto a la relación de cobertura, se (i) utilizó una nueva alternativa como tasa de cambio de referencia (ii) se modificó la descripción de la partida cubierta y (iii) se modificó la descripción de los instrumentos de cobertura.

Para el resto de los créditos que aún no se ha realizado el cambio de tasas, se está trabajando con las entidades financieras para que la transición sea igual que la descrita en el párrafo anterior, es decir, en la fecha cupón de pago, aplicando un fallback spread de 0.2616% sobre la tasa fija y TERM SOFR a tres meses como tasa variable. Por otro lado, ya se tienen establecidas las fechas en las que se realizara el cambio de los créditos de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A de C. V., y Operadora Hotelera del Corredor de Mayakoba S. A de C. V., donde se espera que ocurra en el primer semestre del 2023. Para la deuda de Hotel Hoyo Uno S. de R.L. de C. V. se espera que ocurra en el último semestre del 2023, este último crédito no cuenta con un derivado de cobertura.

Al 31 de marzo de 2023, los créditos que poseen las tasas de referencia SOFR se detallan en la nota 9 incisos c), d) y f) que totalizan en $2,954,479, por otro lado, el resto de los créditos que aún no han cambiado su tasa de referencia se detallan en los incisos a) b) y e) de la misma nota, y totalizan en $3,146,640.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor y SOFR que se detalla en la Nota 9 incisos a), b), c), d) y f) y que totalizan $5,153,841 (84% del total de deuda) y $5,578,270 (85% del total de deuda) al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 12. 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 nocional de los swaps.

Riesgo en el cambio de la tasa de referencia

El riesgo al cual se enfrenta RLH ante el resto de los créditos donde no se han realizado los cambios de las tasas de referencia, es que exista disparidad en fechas en aplicar la nueva tasa de referencia en la partida cubierta y en el instrumento de cobertura y por consecuencia, exista un periodo de tiempo donde las tasas no sean equivalente.

ii. Riesgo cambiario

RLH tiene operaciones internacionales y está expuesto al riesgo cambiario derivado del dólar estadounidense (Dls.) y el euro (€), con respecto a la moneda funcional de cada una de sus subsidiarias. El riesgo cambiario surge por operaciones comerciales futuras en moneda extranjera y por la existencia de activos y pasivos en moneda extranjera y por inversiones netas en operaciones extranjeras.

La Dirección de Finanzas ha establecido una política que requiere que las subsidiarias de RLH administren el riesgo por tipo de cambio respecto de su moneda funcional. Las Compañías del RLH deben cubrir su exposición al riesgo por tipo de cambio a través de la Tesorería del RLH a cargo de la Dirección Financiera. Para administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras y activos

y pasivos reconocidos, las entidades de RLH pueden utilizar diversos instrumentos negociados a través de la Tesorería de RLH. El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano, y con respecto al peso mexi-cano 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 contrata-dos en dichas mo-nedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totali-dad 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, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

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

Si el tipo de cambio promedio (MXN-USD) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resul-tado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de $49,935 y $45,525 al 31 de marzo de 2023 y 2022, 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 afec-tado por un aumento o disminución de €425 y €18,817 al 31 de marzo de 2023 y 2022, res-pectivamente, deri-vado de las operaciones con moneda funcional peso.

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las Entidades con moneda funcional el peso mexicano:

	31 de marzo 2023		31 de diciembre 2022	
	Dólares	Euros	Dólares	Euros
Activos	Dls. 113,132	€ 432	Dls. 129,943	€ 428
Pasivos	(62,391)	-	(58,064)	(1)
Posición neta	Dls. 50,741	€ 432	Dls. 71,879	€ 427

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de autorización de los estados financieros, fueron como sigue:

	27 de abril de 2023	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Dólar estadounidense	Dls. 18.09	$18.11	$19.36
Euro	€ 19.65	$19.67	$20.65

i. Riesgo de precios

Dada la naturaleza de los negocios que realiza RLH no está expuesta a un riesgo de precios.

ii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los présta-mos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se com-pensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas ex-ponen 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 es-cenarios 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 pa-gará para cumplir obligaciones contraídas.

Con los swaps de tasas de interés, la Entidad conviene con otras partes en entregar o recibir perió-dica-mente la diferencia existente entre el importe de los intereses de las tasas variables pactadas en los con-tratos de deuda y el importe de los intereses de las tasas fijas contratadas en los instru-mentos financie-ros derivados.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financie-ros derivados de tasa de interés, sobre todo los préstamos bancarios excepto los de Bancomext, S.N.C. (Véase Nota 9), cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios.

iii. Riesgo de crédito

La Entidad tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito es-peradas: 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 utili-zando 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.

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Cartera vigente	$ 464,139	$ 503,243
Cartera más de un año	-	944
Pérdida por deterioro de clientes*	(50,182)	(51,478)
Total clientes	$ 413,957	$ 452,709

* La pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año principalmente.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediti-cio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que la Entidad 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 mantie-nen 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+), Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. (AAA), CIBanco, S. A. (A) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

i. 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 marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones con-sideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones con-tractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situa-ción financiera.

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

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 marzo de 2023					
Préstamos bancarios	$ 78,596	$ 254,314	$ 412,980	$ 5,493,333	$ 6,239,223
Proveedores	256,269	-	-	-	256,269
Intereses sobre préstamos	121,147	356,594	450,862	1,701,887	2,630,490
Partes relacionadas	13,152	-	-	-	13,152
Cuentas por pagar y gastos acumulados	565,194	222,867	-	-	788,061
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	164,178	164,178
Arrendamientos	6,970	23,619	8,829	13,095	52,513
	$ 1,041,328	$ 857,394	$ 872,671	$ 7,372,493	$ 10,143,886
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
	$ 1,238,052	$ 910,655	$ 888,374	$ 7,929,786	$ 10,966,867

Administración de capital

Los objetivos de La Entidad 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, La Entidad puede variar el importe de los di-vi-den-dos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, La Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital con-ta-ble 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 2023 y 2022 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 razona-ble por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.
- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden con-firmar 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 merca-dos activos (es decir, información no observable).

La siguiente tabla presenta el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razo-nable al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 180,001	$ -	$ 180,001
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	110,253	-	110,253
Total	$ -	$ 290,254	$ -	$ 290,254
2022				
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 247,939	$ -	$ 247,939
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	125,188	-	125,188
Total	$ -	$ 373,127	$ -	$ 373,127

Durante el período al 31 de marzo de 2023 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 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.

i. 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 nuestra Entidad está expuesta 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 la Entidad afectando su operación habitual y resultados financieros. Sin embargo, la Entidad tiene 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.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

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 nocional. 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 nocional de los swaps. Como todos los términos críticos coincidieron durante el período surge entonces una relación económica.

La inefectividad 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 anterio-ridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasifi-cados como de cobertura.Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efec-tividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 31 de marzo de 2023, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de inte-rés) a largo plazo contratados por la Entidad son:

				Tasa			Valor razonable al	
					Variable			
Entidad	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Fija	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Mayakoba Thai*	338,828	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	4.72%	4.59%	$ 21,710	$ 28,716
Mayakoba Thai*	225,885	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	4.72%	4.59%	14,239	19,734
Islas de Mayakoba*	649,564	14-dic-18	15-jun-27	2.73%	5.03%	4.53%	17,946	28,083
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1,090,982	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	5.00%	4.75%	99,754	126,515
Inalmex	215,618	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	4.93%	4.76%	11,539	15,222
Inalmex	485,142	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	4.93%	4.76%	9,549	13,350
Majahua Resorts	1,012,307	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.90%	4.58%	5,264	16,319
							180,001	247,939
Menos - Porción a plazo menor de un año							9,549	13,350
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							$ 170,452	$ 234,589

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 74% al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

* Tal como se mencionó en la nota 3 i), en Mayakoba Thai e Islas de Mayakoba, al 16 de marzo de 2023 y 15 de diciembre de 2022, respectivamente, se realizó el cambio de la tasa de referencia de los créditos de Libor a SOFR. Este cambio se realizó simultáneamente en el instrumento financiero derivado y en el elemento cubierto (préstamo bancario). Asimismo, no se reconocieron efectos en el estado de resultado por consecuencia de los cambios contractuales del instrumento financiero de cobertura.

Cobertura de flujo de efectivo registrados en capital

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	$ 159,899	$ (126,092)
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(53,097)	449,990
Baja a través de la venta de negocios*		(57,656)
ISR diferido	15,929	(106,343)
Saldo final	$ 122,731	$ 159,899

* Corresponde a los derivados contratados por los hoteles Rosewood Villa Magna y Breda Capital, S. L. (subsidiaras de Nilaya Properties S. L.) que fueron de baja con venta del negocio que se menciona en la nota 1.

El valor razonable de los swaps que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap a valor presente, al cierre del 31 de marzo de 2023 y de 31 de diciembre de 2022 dio lugar cargo y un abono, respectivamente, al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma si-multánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante los años que terminaron el 31 de marzo de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por ($53,097) y $449,990, respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés

Al 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022 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 marzo de 2023 y de diciembre de 2022 que mantiene la Entidad están clasifica-dos como instrumentos de cobertura.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 cober-tura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia poten-cial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de marzo de 2023, pre-tendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai	$ 21,710	$ 18,329	$ 15,913
Mayakoba Thai	14,239	13,184	11,581
Islas de Mayakoba	17,946	19,242	14,810
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	99,754	102,158	92,380
Inalmex	11,539	11,955	9,411
Inalmex	9,549	10,116	9,412
Majahua Resorts	5,264	30,290	24,348
Total	$ 180,001	$ 205,274	$ 177,855
Variación		$ 25,273	$ (2,146)
Efecto los otros estado de resultados integrales, neto de impuestos		$ 17,691	$ (1,502)

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Para mitigar el riesgo de fluctuaciones en la tasa de interés, RLH utiliza instrumentos financieros derivados de intercambio swaps para fijar tasas variables.

El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 de jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados.

En la siguiente tabla se muestran los instrumentos financieros que cubren fluctuaciones a través de swaps de tasas de interés que tienen contratados de los cuales se detallan los datos más relevantes:

Entidad	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable 31 de marzo de 2023	Tasa Variable 31 de diciembre de 2022	Valor razonable al 31 de marzo de 2023	Valor razonable al 31 de diciembre de 2022
Mayakoba Thai*	338,828	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	4.72%	4.59%	$ 21,710	$ 28,716
Mayakoba Thai*	225,885	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	4.72%	4.59%	14,239	19,734
Islas de Mayakoba*	649,564	14-dic-18	15-jun-27	2.73%	5.03%	4.53%	17,946	28,083
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1,090,982	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	5.00%	4.75%	99,754	126,515
Inalmex	215,618	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	4.93%	4.76%	11,539	15,222
Inalmex	485,142	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	4.93%	4.76%	9,549	13,350
Majahua Resorts	1,012,307	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.90%	4.58%	5,264	16,319
							180,001	247,939
Menos - Porción a plazo menor de un año							9,549	13,350
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							$ 170,452	$ 234,589

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de marzo de 2023, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai	$ 21,710	$ 18,329	$ 15,913
Mayakoba Thai	14,239	13,184	11,581
Islas de Mayakoba	17,946	19,242	14,810
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	99,754	102,158	92,380
Inalmex	11,539	11,955	9,411
Inalmex	9,549	10,116	9,412
Majahua Resorts	5,264	30,290	24,348
Total	$ 180,001	$ 205,274	$ 177,855
Variación		$ 25,273	$ (2,146)
Efecto los otros estado de resultados integrales, neto de impuestos		$ 17,691	$ (1,502)

- La revelación de eventualidades que impliquen que el uso del instrumento financiero derivado difiera de aquél con el que originalmente fue concebido.

A la fecha no se han presentado situaciones o eventualidades que modifiquen significativamente el esquema de los derivados como originalmente fueron concebidos o que implique la pérdida parcial o total de las coberturas respectivas y que requiera que la Emisora asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de forma que vea afectada su liquidez.

- Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones en derivados.

El efecto en resultados, neto de impuestos a la utilidad, (presentado en otros resultados integrales) al 31 de marzo de 2023 fue de 95,684 miles de pesos

- Descripción y número de instrumentos financieros derivados que hayan vencido durante el trimestre y de aquellos cuya posición haya sido cerrada.

Ningún derivado venció el 1Q del 2023

- Número y monto de llamadas de margen que, en su caso, se presentaron durante el trimestre.

En lo que respecta a llamadas de margen, se realizaros la siguientes organizadas por cada subsidiaria de la Emisora:

	# Llamada al margen	Referencia	Fecha	Monto
Inalmex	1	1546792	24-may-23	$ 55,885.40
Inalmex	1	1196288	24-may-23	$ 172,577.30
Islas de Mayakoba	1	30696101	15-jun-23	$ 211,276.05
Mayakoba Thai	1	1576914	09-may-23	$ 137,292.32
Mayakoba Thai	1	100418000676	09-may-23	$ 91,528.21
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1	2621199	20-jun-23	$ 516,121.06
Majahua Resorts	1	46109128	30-jun-23	$ 203,992.14

- La Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.

No hemos incurrido en ningún incumplimiento

- Información cuantitativa a revelar", incluir conforme al formato contenido en la siguiente tabla:

Entidad	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable 31 de diciembre de 2022	Tasa Variable 31 de diciembre de 2021	Valor razonable al 31 de diciembre de 2022	Valor razonable al 31 de diciembre de 2021
Mayakoba Thai*	371,051	10-Feb-21	9-Aug-28	1.95%	4.59%	0.15%	$ 28,716	$ (9,191)
Mayakoba Thai*	247,367	10-Feb-21	9-Aug-28	1.95%	4.59%	0.15%	19,734	(6,426)
Islas de Mayakoba**	704,819	14-Dec-18	15-Jun-27	2.73%	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	1-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***	536,581	1-Mar-18	1-Mar-25	0.89%	-	(0.53%)	-	(8,522)
Hotel Rosewood Villa Magna***	143,475	1-Mar-19	1-Mar-33	0.91%	-	(0.53%)	-	(27,373)
Hotel Rosewood Villa Magna***	680,056	1-Mar-19	1-Mar-33	1.41%	-	(0.53%)	-	(33,396)
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	(239,292)
Menos - Porción a plazo menor de un año							13,350	2,145
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							$ 234,589	$ (237,147)

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	4,230,480,000	4,737,495,000
Total efectivo	4,230,480,000	4,737,495,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	541,207,000	327,328,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	541,207,000	327,328,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	4,771,687,000	5,064,823,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	413,957,000	452,709,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	26,694,000	12,172,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	290,055,000	241,915,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	290,055,000	241,915,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	486,034,000	669,983,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	82,834,000	80,818,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,299,574,000	1,457,597,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	34,266,000	34,630,000
Suministros de producción circulantes	77,507,000	76,405,000
Total de las materias primas y suministros de producción	111,773,000	111,035,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	1,509,227,000	1,414,089,000
Total inventarios circulantes	1,621,000,000	1,525,124,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	110,253,000	125,188,000
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	110,253,000	125,188,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	3,173,582,000	3,395,486,000
Edificios	9,163,796,000	9,750,241,000
Total terrenos y edificios	12,337,378,000	13,145,727,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	33,213,000	35,421,000
Total vehículos	33,213,000	35,421,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	1,370,289,000	1,429,610,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	1,272,726,000	1,121,565,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	15,013,606,000	15,732,323,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	364,211,000	396,456,000
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	44,230,000	46,229,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	408,441,000	442,685,000
Crédito mercantil	145,035,000	151,844,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	553,476,000	594,529,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	256,269,000	281,612,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	13,152,000	24,244,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	2,006,139,000	2,123,101,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,006,139,000	2,123,101,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,275,560,000	2,428,957,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	332,909,000	333,293,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	332,909,000	333,293,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	5,768,210,000	6,257,401,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	5,768,210,000	6,257,401,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	17,998,000	17,998,000
Total de otras provisiones	17,998,000	17,998,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	52,961,000	411,357,000
Total otros resultados integrales acumulados	52,961,000	411,357,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	25,370,489,000	26,451,694,000
Pasivos	11,209,517,000	12,002,444,000
Activos (pasivos) netos	14,160,972,000	14,449,250,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	7,701,810,000	8,060,894,000
Pasivos circulantes	4,438,315,000	4,740,940,000
Activos (pasivos) circulantes netos	3,263,495,000	3,319,954,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-03-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	2,421,551,000	2,130,071,000
Venta de bienes	0	0
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	0	0
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	550,466,000
Total de ingresos	2,421,551,000	2,680,537,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	28,619,000	22,059,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	99,983,000	101,709,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	128,602,000	123,768,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	134,812,000	109,344,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	208,352,000	170,896,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	343,164,000	280,240,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	140,515,000	120,840,000
Impuesto diferido	104,355,000	72,766,000
Total de Impuestos a la utilidad	244,870,000	193,606,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolida-dos intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados au-ditados por el año terminado el 31 de diciembre 2022, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

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

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

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.

En la preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados, los juicios críticos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Entidad y las fuentes clave de estima-ciones inciertas fueron las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2022.

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 pa-sivos 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 provi-sión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de la Entidad de-ben 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.

Cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2023, 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 creci-miento a largo plazo, márgenes de operación futuros basados en el desempeño histórico y las ex-pectativas de la industria y tasas de descuento que reflejan los riesgos específicos de cada UGE.

Plan de incentivo

Durante 2021 la Entidad implementó un Plan de Incentivo a largo plazo para determinados funcio-narios 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 acreedo-res 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 di-cho objetivo. Asimismo, para estimar la cantidad de ejecutivos que se harán acreedores al incenti-vo, se utilizaron datos del mercado de fuentes reconocidas respecto a estadísticas de rotación de personal ejecutivo.

Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales.

Al 31 de marzo de 2023 la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y re-clamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una provisión de $ 17,998, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones.

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 sí, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. La Entidad tiene un pasivo contingente no registrado de $212,448 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.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

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 ra-zonable 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 ra-zonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisi-ción, 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 expi-ran.

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 sustancial-mente 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 utili-zando 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 analiza-dos 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 Costos de financiamiento.

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 con-traprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

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 esti-mado 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 provi-sión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cual-quier 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 ac-tuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

Cuentas por pagar y gastos acumulados:

La integración de las cuentas por pagar y gastos acumulados se muestra en la página siguiente:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Gastos acumulados [1]	$ 41,889	$ 46,242
Impuestos por pagar	78,416	163,380
Participación de los trabajadores en las utilidades	123,408	100,693
Arrendamientos a corto plazo por pagar	29,540	27,477
Honorarios	68,896	57,075
Impuesto al valor agregado por pagar	56,450	2,727
Otras cuentas por pagar	113,747	107,821
Acreedores diversos	361,705	519,606
	$ 874,051	$ 1,025,021

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados intermedios condensados fueron autorizados para su emisión el 27 de abril de 2023, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

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 participa-ción 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 po-der sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad prác-tica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral.

RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de RLH en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por RLH, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y

- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que RLH tiene, o no tiene, la capa-cidad 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 con-trol se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participacio-nes no controladoras de RLH se ajustan para reflejar los cambios en las correspondientes inversio-nes 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 directa-mente 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 ra-zonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédi-to 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 re-gistran (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.

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contrapresta-ción transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula co-mo la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasi-vos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participa-ciones 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 asumi-dos 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 tenen-cia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los mon-tos 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 re-sultado 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 reconoci-dos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del pe-ríodo 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 nue-va información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisi-ción 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 diferen-cia 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 contin-gente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolida-dos intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados au-ditados por el año terminado el 31 de diciembre 2022, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

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

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

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 ra-zonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisi-ción, 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 expi-ran.

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 sustancial-mente 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 utili-zando 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 analiza-dos 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 Costos de financiamiento.

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 con-traprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

		Valor razonable		Costo amortizado	
Entidad	Valor nominal	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	USD 59,322	1,316,141	1,392,110	997,890	1,071,514
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 66,953	1,425,935	1,526,117	1,201,472	1,312,241
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 47,836	1,027,994	1,074,932	859,872	931,837
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo A)	USD 15,908	342,718	369,770	278,982	305,966
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo B)	USD 26,680	558,350	596,336	483,046	528,019
e. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	USD 53,288	1,247,361	1,306,932	947,278	1,012,424
f. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	USD 74,550	1,791,396	1,707,898	1,332,579	1,428,693
				6,101,119	6,590,694
Menos - Porción a plazo menor de un año				(332,909)	(333,293)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios				$ 5,768,210	$ 6,257,401

Entidad	Institución bancaria	Tipo de crédito	Vencimiento	Tasa de interes	Tasa de interes 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	9.27%
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	8.00%
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	SOFR + 266 pb	8.18%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo A)	09 de mayo de 2030	SOFR + 259 pb	8.55%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo B)	09 de mayo de 2030	SOFR + 269 pb	7.67%
e. 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	9.62%
f. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	16 de mayo de 2029	SOFR + 297 pb	8.14%

a. Préstamo garantizado con el Hotel Four Season Ciudad de México.
b. Préstamo garantizado con el hotel Fairmont Mayakoba.

Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mayakoba. Tal como se mencionó en la nota 3 i) el 15 diciembre de 2022 se realizó el cambio de tasas de referencia del crédito de Libor a SOFR. Este cambio también se realizó en el derivado de cobertura de flujos de efectivo que cubre este crédito.

c. Préstamos garantizados con el Hotel Banyan Tree Mayakoba. Este crédito realizo el cambio de tasas de referencia de Libor a SOFR el 16 de marzo de 2023, el cambio se realizó en conjunto con su derivado de cobertura de flujos de efectivo.
d. Préstamo garantizado con el Hotel Andaz Mayakoba.
e. 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.

Cada contrato de los préstamos bancarios establece ciertas restricciones, las cuales deben ser cumpli-das 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 fi-nancieros 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 denomi-nado 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 hipo-te-caria 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 apli-can 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.
- 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

Al 31 de marzo de 2023 ya la 31 de diciembre de 2022, 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.

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contrapresta-ción transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula co-mo la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasi-vos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participa-ciones 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 asumi-dos 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 tenen-cia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los mon-tos 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 re-sultado 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 reconoci-dos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del pe-ríodo 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 nue-va información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisi-ción 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 diferen-cia 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 contin-gente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponi-bles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento origi-nal de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Depósitos bancarios	$ 3,949,079	$ 4,449,500
Efectivo para servicio de la deuda[1]	281,401	287,995
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	541,207	327,328
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	$ 4,771,687	$ 5,064,823

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda por $281,401 y $287,995 al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efec-tivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Flujo de efectivo 2023

Durante el año 2023, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de 105.5M, el flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de 201.0M, debido a inversiones de CAPEX e intangibles por 229.7M, compensados por 28.6M de ingresos por intereses. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue negativo por 166.9M, debido al pago de amortizaciones de préstamos bancarios por 68.9M y por 98.0M de intereses pagados.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados

financieros consolida-dos intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados au-ditados por el año terminado el 31 de diciembre 2022, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

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

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

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.

En la preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados, los juicios críticos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Entidad y las fuentes clave de estima-ciones inciertas fueron las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2022.

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 pa-sivos 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 provi-sión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de la Entidad de-ben 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.

Cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2023, 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 creci-miento a largo plazo, márgenes de operación futuros basados en el desempeño histórico y las ex-pectativas de la industria y tasas de descuento que reflejan los riesgos específicos de cada UGE.

Plan de incentivo

Durante 2021 la Entidad implementó un Plan de Incentivo a largo plazo para determinados funcio-narios 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 acreedo-res 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 di-cho objetivo. Asimismo, para estimar la cantidad de ejecutivos que se harán acreedores al incenti-vo, se utilizaron datos del mercado de fuentes reconocidas respecto a estadísticas de rotación de personal ejecutivo.

Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales.

Al 31 de marzo de 2023 la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y re-clamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una provisión de $ 17,998, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones.

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 sí, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. La Entidad tiene un pasivo contingente no registrado de $212,448 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.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

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.

En la preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados, los juicios críticos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Entidad y las fuentes clave de estima-ciones inciertas fueron las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2022.

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 pa-sivos 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 provi-sión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de la Entidad de-ben 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.

Cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2023, 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 creci-miento a largo plazo, márgenes de operación futuros basados en el desempeño histórico y las ex-pectativas de la industria y tasas de descuento que reflejan los riesgos específicos de cada UGE.

Plan de incentivo

Durante 2021 la Entidad implementó un Plan de Incentivo a largo plazo para determinados funcio-narios 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 acreedo-res 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 di-cho objetivo. Asimismo, para estimar la cantidad de ejecutivos que se harán acreedores al incenti-vo, se utilizaron datos del mercado de fuentes reconocidas respecto a estadísticas de rotación de personal ejecutivo.

Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales.

Al 31 de marzo de 2023 la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y re-clamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una provisión de $ 17,998, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones.

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 sí, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. La Entidad tiene un pasivo contingente no registrado de $212,448 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.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Riesgo de crédito

La Entidad tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito es-peradas: 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 utili-zando 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.

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Cartera vigente	$ 464,139	$ 503,243
Cartera más de un año	-	944
Pérdida por deterioro de clientes*	(50,182)	(51,478)
Total clientes	$ 413,957	$ 452,709

* La pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año principalmente.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediti-cio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que la Entidad 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 mantie-nen 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+), Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. (AAA), CIBanco, S. A. (A) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

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 resulta-dos, 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 con-tractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos fi-nancieros

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 directa-mente 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 resulta-dos. 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.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Ingresos diferidos

La Entidad registra ingresos diferidos por diversas transacciones en las cuales recibe efectivo por obligaciones de desempeño que no se han cumplido. 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 por-ción 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.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

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.

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 directa-mente 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 fu-turas 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 ini-cial (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 dife-rencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se re-versará en un futuro pre-visible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resul-te probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferen-cias temporales y se es-pera 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 ha-brá 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 im-puesto 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 es-pera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las ta-sas (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 período sobre el que se informa, recupe-rar 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 pa-ra 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 acti-vos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias apro-badas 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.

Los gastos por impuestos a la utilidad están basados en las estimaciones que la Administración hace de la tasa promedio efectiva de impuestos anual por cada subsidiaria.

La provisión para impuestos a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
ISR causado	$ 140,516	$ 120,839
ISR diferido	104,354	72,767
Total	$ 244,870	$ 193,606

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

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.

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 da-do de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de re-sultados 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 razo-nable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su ca-so, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos y gastos”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del cré-dito mercantil al 31 de marzo de 2023, se muestran en la página siguiente:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos	Crédito mércantil
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 15,732,323	$ 442,685	$ 151,844
Inversiones en construcciones en proceso	157,464	-	-
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	67,568	4,633	-
Bajas	(1,372)	(548)	-
Traspasos	(235)	235	-
Efectos de conversión	(808,349)	(23,898)	(6,809)
Depreciación y amortización del periodo	(133,793)	(14,666)	-
Saldos al 31 de marzo de 2023	$ 15,013,606	$ 408,441	$ 145,035

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

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 re-porte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está de-signado 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 flu-jos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (co-berturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cober-tura 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 operacio-nes 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.

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 mate-máticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mer-cado 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 ins-trumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se recono-cen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporal-mente 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. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de “Costos de financiamiento”.

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la par-tida 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 re-conocimiento 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 re-conocen 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 cum-ple 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 pre-vista 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 reclasi-fica inmediatamente a los resultados.

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 nocional. 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 nocional de los swaps. Como todos los términos críticos coincidieron durante el período surge entonces una relación económica.

La inefectividad 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 anterio-ridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasifi-cados como de cobertura.Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efec-tividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 31 de marzo de 2023, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de inte-rés) a largo plazo contratados por la Entidad son:

				Tasa			Valor razonable al	
					Variable			
Entidad	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Fija	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Mayakoba Thai*	338,828	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	4.72%	4.59%	$ 21,710	$ 28,716
Mayakoba Thai*	225,885	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	4.72%	4.59%	14,239	19,734
Islas de Mayakoba*	649,564	14-dic-18	15-jun-27	2.73%	5.03%	4.53%	17,946	28,083
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1,090,982	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	5.00%	4.75%	99,754	126,515
Inalmex	215,618	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	4.93%	4.76%	11,539	15,222
Inalmex	485,142	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	4.93%	4.76%	9,549	13,350
Majahua Resorts	1,012,307	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.90%	4.58%	5,264	16,319
							180,001	247,939
Menos - Porción a plazo menor de un año							9,549	13,350
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							$ 170,452	$ 234,589

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 74% al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

* Tal como se mencionó en la nota 3 i), en Mayakoba Thai e Islas de Mayakoba, al 16 de marzo de 2023 y 15 de diciembre de 2022, respectivamente, se realizó el cambio de la tasa de referencia de los créditos de Libor a SOFR. Este cambio se realizó simultáneamente en el instrumento financiero derivado y en el elemento cubierto (préstamo bancario). Asimismo, no se reconocieron efectos en el estado de resultado por consecuencia de los cambios contractuales del instrumento financiero de cobertura.

Cobertura de flujo de efectivo registrados en capital

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	$ 159,899	$ (126,092)
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(53,097)	449,990
Baja a través de la venta de negocios*		(57,656)
ISR diferido	15,929	(106,343)
Saldo final	$ 122,731	$ 159,899

* Corresponde a los derivados contratados por los hoteles Rosewood Villa Magna y Breda Capital, S. L. (subsidiaras de Nilaya Properties S. L.) que fueron de baja con venta del negocio que se menciona en la nota 1.

El valor razonable de los swaps que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap a valor presente, al cierre del 31 de marzo de 2023 y de 31 de diciembre de 2022 dio lugar cargo y un abono, respectivamente, al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma si-multánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante los años que terminaron el 31 de marzo de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por ($53,097) y $449,990, respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés

Al 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022 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 marzo de 2023 y de diciembre de 2022 que mantiene la Entidad están clasifica-dos como instrumentos de cobertura.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 cober-tura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia poten-cial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de marzo de 2023, pre-tendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai	$ 21,710	$ 18,329	$ 15,913
Mayakoba Thai	14,239	13,184	11,581
Islas de Mayakoba	17,946	19,242	14,810
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	99,754	102,158	92,380
Inalmex	11,539	11,955	9,411
Inalmex	9,549	10,116	9,412
Majahua Resorts	5,264	30,290	24,348
Total	$ 180,001	$ 205,274	$ 177,855
Variación		$ 25,273	$ (2,146)
Efecto los otros estado de resultados integrales, neto de impuestos		$ 17,691	$ (1,502)

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Administración de capital

Los objetivos de La Entidad 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, La Entidad puede variar el importe de los di-vi-den-dos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, La Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital con-ta-ble 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 2023 y 2022 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 razona-ble por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.
- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden con-firmar 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 merca-dos activos (es decir, información no observable).

La siguiente tabla presenta el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razo-nable al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 180,001	$ -	$ 180,001
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	110,253	-	110,253
Total	$ -	$ 290,254	$ -	$ 290,254
2022				
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 247,939	$ -	$ 247,939
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	125,188	-	125,188
Total	$ -	$ 373,127	$ -	$ 373,127

Durante el período al 31 de marzo de 2023 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 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.

Capital contable:

El capital contable se integra como sigue:

Al 31 de marzo de 2023		
Número de acciones	Descripción	Importe
1,115,918,526	Capital social fijo sin derecho a retiro	$ 7,443,177
1,115,918,526	Capital social suscrito y exhibido	$ 7,443,177

Desde el 31 de diciembre de 2023 al 31 de marzo de 2022 no existieron cambios en el capital social.

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 previa-mente 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 mexi-canas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas mexicanas que se en-cuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2023 y 2022 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.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a la par-ticipación 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

circula-ción en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas du-rante 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 cir-culación, asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

Utilidad por acción:

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionis-tas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, exclu-yendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería.

La utilidad por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de accio-nes ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Entidad no tiene acciones comunes potencialmente dilutivas.

A continuación, se muestra la determinación de la utilidad por acción básica y diluida:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	**2022**
Utilidad por acción básica y diluida:		
Utilidad neta del año atribuible a la participación controladora	$ 89,382	$ 128,931
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,115,918,526	1,023,389,366
Utilidad por acción básica y diluida:	$ .08	$ .12

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

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, sala-rios, 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 utili-zando 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 mo-neda en la que los beneficios serán pagados.

El costo por servicios presentes del plan de beneficios definidos se reconoce en el estado consoli-dado 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 in-cluye 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 cam-bios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados inte-grales 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 cier-tos ajustes. RLH reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida.

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolida-dos intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados au-ditados por el año terminado el 31 de diciembre 2022, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

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.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
Otros beneficios a largo plazo	$ 25,687	$ 33,225
Gastos de personal	17,105	24,650
Otros gastos corporativos recurrentes [1]	20,579	21,438
Otros gastos corporativos no recurrentes	2,598	4,200
	$ 65,969	$ 83,513

[1] Incluyen honorarios profesionales, mantenimiento, servicios de IT, servicios básicos.

Gastos de administración y operación:

Los gastos de administración y operación se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
Servicios administrativos	$ 100,728	$ 90,906
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	62,294	55,838
Gastos de operación*	61,662	52,646
Cuotas condominales	28,311	45,955
Impuestos no deducibles	21,328	10,481
Transportación	11,780	9,825
Honorarios	8,125	8,141
Mantenimiento y recuperación de playa	-	2,511
Alimentos	851	2,339
	$ 295,079	$ 278,642

* Los gastos de operación incluyen reclutamiento, licencias y permisos, insumos de oficina, complementos y regalos a huéspedes, gastos de responsabilidad civil, entre otros.

Gastos de venta y mercadotecnia:

Los gastos de venta y mercadotecnia se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
Publicidad	$ 53,394	$ 89,272
Beneficios al personal	36,101	34,582
Promociones	27,657	24,348
Honorarios	22,820	22,330
Comisiones sobre venta	12,902	4,067
Gastos de oficina y relaciones públicas	8,442	9,353
Otros	22	164
	$ 161,338	$ 184,116

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
Otros beneficios a largo plazo	$ 25,687	$ 33,225
Gastos de personal	17,105	24,650
Otros gastos corporativos recurrentes [1]	20,579	21,438
Otros gastos corporativos no recurrentes	2,598	4,200
	$ 65,969	$ 83,513

[1] Incluyen honorarios profesionales, mantenimiento, servicios de IT, servicios básicos.

Gastos de administración y operación:

Los gastos de administración y operación se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
Servicios administrativos	$ 100,728	$ 90,906
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	62,294	55,838
Gastos de operación*	61,662	52,646
Cuotas condominales	28,311	45,955
Impuestos no deducibles	21,328	10,481
Transportación	11,780	9,825
Honorarios	8,125	8,141
Mantenimiento y recuperación de playa	-	2,511
Alimentos	851	2,339
	$ 295,079	$ 278,642

* Los gastos de operación incluyen reclutamiento, licencias y permisos, insumos de oficina, complementos y regalos a huéspedes, gastos de responsabilidad civil, entre otros.

Gastos de venta y mercadotecnia:

Los gastos de venta y mercadotecnia se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
Publicidad	$ 53,394	$ 89,272
Beneficios al personal	36,101	34,582
Promociones	27,657	24,348
Honorarios	22,820	22,330
Comisiones sobre venta	12,902	4,067
Gastos de oficina y relaciones públicas	8,442	9,353
Otros	22	164
	$ 161,338	$ 184,116

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

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 resulta-dos, 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 con-tractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos fi-nancieros 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 directa-mente 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 resulta-dos. 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.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

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 re-porte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está de-signado 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 flu-jos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (co-berturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cober-tura 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 operacio-nes 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.

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 mate-máticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mer-cado 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 ins-trumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se recono-cen

en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporal-mente 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. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de “Costos de financiamiento”.

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la par-tida 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 re-conocimiento 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 re-conocen 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 cum-ple 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 pre-vista 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 reclasi-fica inmediatamente a los resultados.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Nuevas normas y modificaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comenzó el 1 de enero de 2022:

“NIIF 9, NIC 139, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16” Reforma de la tasa de interés de referencia Fase 2.

ii. Nuevas normas y modificaciones a normas que no han sido adoptadas

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos 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.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

Las actividades de la Entidad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (in-clu-yendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración de la Entidad se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en el desempeño financiero.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas apro-badas por el Consejo de Administración. La Administración de la Entidad, conjuntamente con el departamento de planeación financiera, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

i. 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. Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la entidad posee todos sus créditos en dólares estadounidenses.

El departamento de planeación financiera de RLH gestiona el plan de transición a una tasa alternativa de referencia, en donde ya se han realizado tres cambios de tasas y se espera hacer el cambio en el resto de los créditos durante el presente año. 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.

RLH actualizará su documentación de cobertura para reflejar este cambio en la designación al final del período de informe en el que se realizan los cambios. Estas modificaciones a la documentación de cobertura no requieren que RLH descontinúe sus relaciones de cobertura.

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a SOFR, la entidad no ha tenido la necesidad de realizar ajustes para reconocer los cambios de las tasas de referencia, no obstante, 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 para el resto de créditos durante el presente año.

Al 31 de marzo de 2023, tres de los seis créditos ya han transaccionado de Libor a la nueva tasa de referencia SOFR:

1. El primero fue el crédito que posee Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. donde, tal como se menciona en la nota 9f. el 16 de mayo de 2022 se liquidó su antigua deuda con Bancomext, S. N. C y se contrató una nueva deuda con BBVA Bancomer S. A., la cual fue negociada con SOFR al igual que su partida cubierta.
2. El 15 de diciembre de 2022, el crédito que se tiene en Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. donde se acordó con los bancos emisores hacer el cambio en la última fecha de cupón del 2022.
3. El 16 de marzo de 2023, el crédito que posee Mayakoba Thai, S.A. de C.V., realizado en la fecha de pago de cupón.

El método utilizado para el cambio de tasas en Islas Maykoba, S. A. de C. V. y Banyan Tree Mayakoba, S.A. de C.V. fue aplicar el fallback spread publicado por el Banco Central de México (de 0.2616% para Islas Maykoba y 0.1911% para Banyan Tree) en la tasa fija (sumándosela al crédito y restándosela al derivado para cumplir con las equivalencias) y cambiar la parte variable de Libor a SOFR de tal forma que con el fallback spread se generó una equivalencia de tasas. Para estos créditos, en cuanto a la relación de cobertura, se (i) utilizó una nueva alternativa como tasa de cambio de referencia (ii) se modificó la descripción de la partida cubierta y (iii) se modificó la descripción de los instrumentos de cobertura.

Para el resto de los créditos que aún no se ha realizado el cambio de tasas, se está trabajando con las entidades financieras para que la transición sea igual que la descrita en el párrafo anterior, es decir, en la fecha cupón de pago, aplicando un fallback spread de 0.2616% sobre la tasa fija y TERM SOFR a tres meses como tasa variable. Por otro lado, ya se tienen establecidas las fechas en las que se realizara el cambio de los créditos de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A de C. V., y Operadora Hotelera del Corredor de Mayakoba S. A de C. V., donde se espera que ocurra en el primer semestre del 2023. Para la deuda de Hotel Hoyo Uno S. de R.L. de C. V. se espera que ocurra en el último semestre del 2023, este último crédito no cuenta con un derivado de cobertura.

Al 31 de marzo de 2023, los créditos que poseen las tasas de referencia SOFR se detallan en la nota 9 incisos c), d) y f) que totalizan en $2,954,479, por otro lado, el resto de los créditos que aún no han cambiado su tasa de referencia se detallan en los incisos a) b) y e) de la misma nota, y totalizan en $3,146,640.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor y SOFR que se detalla en la Nota 9 incisos a), b), c), d) y f) y que totalizan $5,153,841 (84% del total de deuda) y $5,578,270 (85% del total de deuda) al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 12. 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 nocional de los swaps.

Riesgo en el cambio de la tasa de referencia

El riesgo al cual se enfrenta RLH ante el resto de los créditos donde no se han realizado los cambios de las tasas de referencia, es que exista disparidad en fechas en aplicar la nueva tasa de referencia en la partida cubierta y en el instrumento de cobertura y por consecuencia, exista un periodo de tiempo donde las tasas no sean equivalente.

ii. Riesgo cambiario

RLH tiene operaciones internacionales y está expuesto al riesgo cambiario derivado del dólar estadounidense (Dls.) y el euro (€), con respecto a la moneda funcional de cada una de sus subsidiarias. El riesgo cambiario surge por operaciones comerciales futuras en moneda extranjera y por la existencia de activos y pasivos en moneda extranjera y por inversiones netas en operaciones extranjeras.

La Dirección de Finanzas ha establecido una política que requiere que las subsidiarias de RLH administren el riesgo por tipo de cambio respecto de su moneda funcional. Las Compañías del RLH deben cubrir su exposición al riesgo por tipo de cambio a través de la Tesorería del RLH a cargo de la Dirección Financiera. Para administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras y activos y pasivos reconocidos, las entidades de RLH pueden utilizar diversos instrumentos negociados a través de la Tesorería de RLH. El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano, y con respecto al peso mexi-cano 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 contrata-dos en dichas mo-nedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totali-dad 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, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

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

Si el tipo de cambio promedio (MXN-USD) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resul-tado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de $49,935 y $45,525 al 31 de marzo de 2023 y 2022, 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 afec-tado por un aumento o disminución de €425 y €18,817 al 31 de marzo de 2023 y 2022, res-pectivamente, deri-vado de las operaciones con moneda funcional peso.

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las Entidades con moneda funcional el peso mexicano:

	31 de marzo 2023		31 de diciembre 2022	
	Dólares	Euros	Dólares	Euros
Activos	Dls. 113,132	€ 432	Dls. 129,943	€ 428
Pasivos	(62,391)	-	(58,064)	(1)
Posición neta	Dls. 50,741	€ 432	Dls. 71,879	€ 427

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de autorización de los estados financieros, fueron como sigue:

	27 de abril de 2023	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Dólar estadounidense	Dls. 18.09	$18.11	$19.36
Euro	€ 19.65	$19.67	$20.65

i. Riesgo de precios

Dada la naturaleza de los negocios que realiza RLH no está expuesta a un riesgo de precios.

ii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los présta-mos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se com-pensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas ex-ponen 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 es-cenarios 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 pa-gará para cumplir obligaciones contraídas.

Con los swaps de tasas de interés, la Entidad conviene con otras partes en entregar o recibir perió-dica-mente la diferencia existente entre el importe de los intereses de las tasas variables pactadas en los con-tratos de deuda y el importe de los intereses de las tasas fijas contratadas en los instru-mentos financie-ros derivados.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financie-ros derivados de tasa de interés, sobre todo los préstamos bancarios excepto los de Bancomext, S.N.C., cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios.

iii. Riesgo de crédito

La Entidad tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito es-peradas: 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 utili-zando 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.

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Cartera vigente	$ 464,139	$ 503,243
Cartera más de un año	-	944
Pérdida por deterioro de clientes*	(50,182)	(51,478)
Total clientes	$ 413,957	$ 452,709

* La pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año principalmente.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediti-cio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que la Entidad 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 mantie-nen 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+), Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. (AAA), CIBanco, S. A. (A) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

i. 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 marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones con-sideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones con-tractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situa-ción financiera.

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

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 marzo de 2023					
Préstamos bancarios	$ 78,596	$ 254,314	$ 412,980	$ 5,493,333	$ 6,239,223
Proveedores	256,269	-	-	-	256,269
Intereses sobre préstamos	121,147	356,594	450,862	1,701,887	2,630,490
Partes relacionadas	13,152	-	-	-	13,152
Cuentas por pagar y gastos acumulados	565,194	222,867	-	-	788,061
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	164,178	164,178
Arrendamientos	6,970	23,619	8,829	13,095	52,513
	$ 1,041,328	$ 857,394	$ 872,671	$ 7,372,493	$ 10,143,886
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
	$ 1,238,052	$ 910,655	$ 888,374	$ 7,929,786	$ 10,966,867

Administración de capital

Los objetivos de La Entidad 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, La Entidad puede variar el importe de los di-vi-den-dos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, La Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital con-ta-ble 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 2023 y 2022 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 razona-ble por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.
- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden con-firmar 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 merca-dos activos (es decir, información no observable).

La siguiente tabla presenta el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razo-nable al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

2023	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 180,001	$ -	$ 180,001
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	110,253	-	110,253
Total	$ -	$ 290,254	$ -	$ 290,254
2022				
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 247,939	$ -	$ 247,939
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	125,188	-	125,188
Total	$ -	$ 373,127	$ -	$ 373,127

Durante el período al 31 de marzo de 2023 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 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.

i. 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 nuestra Entidad está expuesta 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 la Entidad afectando su operación habitual y resultados financieros. Sin embargo, la Entidad tiene 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.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
Otros beneficios a largo plazo	$ 25,687	$ 33,225
Gastos de personal	17,105	24,650
Otros gastos corporativos recurrentes [1]	20,579	21,438
Otros gastos corporativos no recurrentes	2,598	4,200
	$ 65,969	$ 83,513

[1] Incluyen honorarios profesionales, mantenimiento, servicios de IT, servicios básicos.

Gastos de administración y operación:

Los gastos de administración y operación se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
Servicios administrativos	$ 100,728	$ 90,906
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	62,294	55,838
Gastos de operación*	61,662	52,646
Cuotas condominales	28,311	45,955
Impuestos no deducibles	21,328	10,481
Transportación	11,780	9,825
Honorarios	8,125	8,141
Mantenimiento y recuperación de playa	-	2,511
Alimentos	851	2,339
	$ 295,079	$ 278,642

* Los gastos de operación incluyen reclutamiento, licencias y permisos, insumos de oficina, complementos y regalos a huéspedes, gastos de responsabilidad civil, entre otros.

Gastos de venta y mercadotecnia:

Los gastos de venta y mercadotecnia se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
Publicidad	$ 53,394	$ 89,272
Beneficios al personal	36,101	34,582
Promociones	27,657	24,348
Honorarios	22,820	22,330
Comisiones sobre venta	12,902	4,067
Gastos de oficina y relaciones públicas	8,442	9,353
Otros	22	164
	$ 161,338	$ 184,116

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolida-dos intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados au-ditados por el año terminado el 31 de diciembre 2022, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

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.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Crédito mercantil

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contra-prestación 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 uni-dades 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 in-terna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor fre-cuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El va-lor 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 in-tangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reco-nocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

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.

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 da-do de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de re-sultados 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 razo-nable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su ca-so, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos y gastos”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del cré-dito mercantil al 31 de marzo de 2023, se muestran en la página siguiente:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos	Crédito mércantil
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 15,732,323	$ 442,685	$ 151,844
Inversiones en construcciones en proceso	157,464	-	-
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	67,568	4,633	-
Bajas	(1,372)	(548)	-
Traspasos	(235)	235	-
Efectos de conversión	(808,349)	(23,898)	(6,809)
Depreciación y amortización del periodo	(133,793)	(14,666)	-
Saldos al 31 de marzo de 2023	$ 15,013,606	$ 408,441	$ 145,035

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Deterioro

RLH evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus ins-trumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable con cambios en otros resultados in-tegrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que pres-tan 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 reconoci-miento inicial de las cuentas por cobrar.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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.

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 directa-mente 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 fu-turas 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 ini-cial (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 dife-rencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se re-versará en un futuro pre-visible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resul-te probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferen-cias temporales y se es-pera 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 ha-brá 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 im-puesto 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 es-pera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las ta-sas (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 período sobre el que se informa, recupe-rar 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 pa-ra 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 acti-vos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias apro-badas 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.

Los gastos por impuestos a la utilidad están basados en las estimaciones que la Administración hace de la tasa promedio efectiva de impuestos anual por cada subsidiaria.

La provisión para impuestos a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
ISR causado	$ 140,516	$ 120,839
ISR diferido	104,354	72,767
Total	$ 244,870	$ 193,606

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Activos intangibles

Activos intangibles

Las marcas, contratos de operación y otros activos adquiridos individualmente se presentan al cos-to 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 contra-tos 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 contra-prestación 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 uni-dades 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 in-terna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor fre-cuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El va-lor 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 in-tangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reco-nocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

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.

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 da-do de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de re-sultados 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 razo-nable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su ca-so, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos y gastos”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del cré-dito mercantil al 31 de marzo de 2023, se muestran en la página siguiente:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos	Crédito mércantil
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 15,732,323	$ 442,685	$ 151,844
Inversiones en construcciones en proceso	157,464	-	-
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	67,568	4,633	-
Bajas	(1,372)	(548)	-
Traspasos	(235)	235	-
Efectos de conversión	(808,349)	(23,898)	(6,809)
Depreciación y amortización del periodo	(133,793)	(14,666)	-
Saldos al 31 de marzo de 2023	$ 15,013,606	$ 408,441	$ 145,035

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Activos intangibles

Activos intangibles

Las marcas, contratos de operación y otros activos adquiridos individualmente se presentan al cos-to 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 contra-tos 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 contra-prestación 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 uni-dades 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 in-terna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor fre-cuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El va-lor 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 in-tangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reco-nocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

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.

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 da-do de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de re-sultados 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 razo-nable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su ca-so, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos y gastos”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del cré-dito mercantil al 31 de marzo de 2023, se muestran en la página siguiente:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos	Crédito mércantil
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 15,732,323	$ 442,685	$ 151,844
Inversiones en construcciones en proceso	157,464	-	-
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	67,568	4,633	-
Bajas	(1,372)	(548)	-
Traspasos	(235)	235	-
Efectos de conversión	(808,349)	(23,898)	(6,809)
Depreciación y amortización del periodo	(133,793)	(14,666)	-
Saldos al 31 de marzo de 2023	$ 15,013,606	$ 408,441	$ 145,035

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

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.

Inventarios inmobiliarios

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realiza-ción, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terre-nos, 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 pro-ceso (residencias en construcción) y residencias disponibles para venta.

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Terrenos en desarrollo	$ 546,772	$ 545,086
Terrenos para desarrollar	762,568	762,568
Obras en proceso	962,455	869,003
	2,271,795	2,176,657
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	(1,509,227)	(1,414,089)
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	$ 762,568	$ 762,568

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable:

El capital contable se integra como sigue:

Al 31 de marzo de 2023		
Número de acciones	Descripción	Importe
1,115,918,526	Capital social fijo sin derecho a retiro	$ 7,443,177
1,115,918,526	Capital social suscrito y exhibido	$ 7,443,177

Desde el 31 de diciembre de 2023 al 31 de marzo de 2022 no existieron cambios en el capital social.

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 previa-mente 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 mexi-canas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas mexicanas que se en-cuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2023 y 2022 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.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contrapresta-ción transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula co-mo la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasi-vos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participa-ciones 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 asumi-dos 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 tenen-cia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los mon-tos 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 re-sultado 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 reconoci-dos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del pe-ríodo 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 nue-va información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisi-ción 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 diferen-cia 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 contin-gente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Arrendamientos

La NIIF 16 introdujo un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arren-datario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subya-cente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrenda-miento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arren-damientos de partidas de bajo valor. Los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financie-ros 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 pre-sente.

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.

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 fi-nanciamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir pres-tados 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 financia-miento 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 financia-miento 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 fun-ción 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 pe-riódica 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 cual-quier 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 ac-tivo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arren-damientos 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.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

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 marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones con-sideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones con-tractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situa-ción financiera.

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

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 marzo de 2023					
Préstamos bancarios	$ 78,596	$ 254,314	$ 412,980	$ 5,493,333	$ 6,239,223
Proveedores	256,269	-	-	-	256,269
Intereses sobre préstamos	121,147	356,594	450,862	1,701,887	2,630,490
Partes relacionadas	13,152	-	-	-	13,152
Cuentas por pagar y gastos acumulados	565,194	222,867	-	-	788,061
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	164,178	164,178
Arrendamientos	6,970	23,619	8,829	13,095	52,513
	$ 1,041,328	$ 857,394	$ 872,671	$ 7,372,493	$ 10,143,886
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
	$ 1,238,052	$ 910,655	$ 888,374	$ 7,929,786	$ 10,966,867

Administración de capital

Los objetivos de La Entidad 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, La Entidad puede variar el importe de los di-vi-den-dos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, La Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital con-ta-ble 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 2023 y 2022 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 razona-ble por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.
- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden con-firmar 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 merca-dos activos (es decir, información no observable).

La siguiente tabla presenta el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razo-nable al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 180,001	$ -	$ 180,001
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	110,253	-	110,253
Total	$ -	$ 290,254	$ -	$ 290,254
2022				
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 247,939	$ -	$ 247,939
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	125,188	-	125,188
Total	$ -	$ 373,127	$ -	$ 373,127

Durante el período al 31 de marzo de 2023 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 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.

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

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. Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la entidad posee todos sus créditos en dólares estadounidenses.

El departamento de planeación financiera de RLH gestiona el plan de transición a una tasa alternativa de referencia, en donde ya se han realizado tres cambios de tasas y se espera hacer el cambio en el resto de los créditos durante el presente año. 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.

RLH actualizará su documentación de cobertura para reflejar este cambio en la designación al final del período de informe en el que se realizan los cambios. Estas modificaciones a la documentación de cobertura no requieren que RLH descontinúe sus relaciones de cobertura.

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a SOFR, la entidad no ha tenido la necesidad de realizar ajustes para reconocer los cambios de las tasas de referencia, no obstante, 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 para el resto de créditos durante el presente año.

Al 31 de marzo de 2023, tres de los seis créditos ya han transaccionado de Libor a la nueva tasa de referencia SOFR:

1. El primero fue el crédito que posee Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. donde, tal como se menciona en la nota 9f. el 16 de mayo de 2022 se liquidó su antigua deuda con Bancomext, S. N. C y se contrató una nueva deuda con BBVA Bancomer S. A., la cual fue negociada con SOFR al igual que su partida cubierta.
2. El 15 de diciembre de 2022, el crédito que se tiene en Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. donde se acordó con los bancos emisores hacer el cambio en la última fecha de cupón del 2022.
3. El 16 de marzo de 2023, el crédito que posee Mayakoba Thai, S.A. de C.V., realizado en la fecha de pago de cupón.

El método utilizado para el cambio de tasas en Islas Maykoba, S. A. de C. V. y Banyan Tree Mayakoba, S.A. de C.V. fue aplicar el fallback spread publicado por el Banco Central de México (de 0.2616% para Islas Maykoba y 0.1911% para Banyan Tree) en la tasa fija (sumándosela al crédito y restándosela al derivado para cumplir con las equivalencias) y cambiar la parte variable de Libor a SOFR de tal forma que con el fallback spread se generó una equivalencia de tasas. Para estos créditos, en cuanto a la relación de cobertura, se (i) utilizó una nueva alternativa como tasa de cambio de referencia (ii) se modificó la descripción de la partida cubierta y (iii) se modificó la descripción de los instrumentos de cobertura.

Para el resto de los créditos que aún no se ha realizado el cambio de tasas, se está trabajando con las entidades financieras para que la transición sea igual que la descrita en el párrafo anterior, es decir, en la fecha cupón de pago, aplicando un fallback spread de 0.2616% sobre la tasa fija y TERM SOFR a tres meses como tasa variable. Por otro lado, ya se tienen establecidas las fechas en las que se realizara el cambio de los créditos de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A de C. V., y Operadora Hotelera del Corredor de Mayakoba S. A de C. V., donde se espera que ocurra en el primer semestre del 2023. Para la deuda de Hotel Hoyo Uno S. de R.L. de C. V. se espera que ocurra en el último semestre del 2023, este último crédito no cuenta con un derivado de cobertura.

Al 31 de marzo de 2023, los créditos que poseen las tasas de referencia SOFR se detallan en la nota 9 incisos c), d) y f) que totalizan en $2,954,479, por otro lado, el resto de los créditos que aún no han cambiado su tasa de referencia se detallan en los incisos a) b) y e) de la misma nota, y totalizan en $3,146,640.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor y SOFR que se detalla en la Nota 9 incisos a), b), c), d) y f) y que totalizan $5,153,841 (84% del total de deuda) y $5,578,270 (85% del total de deuda) al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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. 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 nocional de los swaps.

Riesgo en el cambio de la tasa de referencia

El riesgo al cual se enfrenta RLH ante el resto de los créditos donde no se han realizado los cambios de las tasas de referencia, es que exista disparidad en fechas en aplicar la nueva tasa de referencia en la partida cubierta y en el instrumento de cobertura y por consecuencia, exista un periodo de tiempo donde las tasas no sean equivalente.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

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 participa-ción 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 po-der sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad prác-tica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral.

RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de RLH en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por RLH, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que RLH tiene, o no tiene, la capa-cidad 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 con-trol se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participacio-nes no controladoras de RLH se ajustan para reflejar los cambios en las correspondientes inversio-nes 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 directa-mente 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 ra-zonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédi-to 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 re-gistran (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.

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contrapresta-ción transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula co-mo la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasi-vos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participa-ciones 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 asumi-dos 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 tenen-cia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los mon-tos 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 re-sultado 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 reconoci-dos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del pe-ríodo 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 nue-va información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisi-ción 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 diferen-cia 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 contin-gente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

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.

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 da-do de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de re-sultados 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 razo-nable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su ca-so, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos y gastos”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del cré-dito mercantil al 31 de marzo de 2023, se muestran en la página siguiente:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos	Crédito mércantil
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 15,732,323	$ 442,685	$ 151,844
Inversiones en construcciones en proceso	157,464	-	-
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	67,568	4,633	-
Bajas	(1,372)	(548)	-
Traspasos	(235)	235	-
Efectos de conversión	(808,349)	(23,898)	(6,809)
Depreciación y amortización del periodo	(133,793)	(14,666)	-
Saldos al 31 de marzo de 2023	$ 15,013,606	$ 408,441	$ 145,035

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

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 esti-mado 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 provi-sión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cual-quier 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 ac-tuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Saldos y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran en la página siguiente:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Por cobrar a corto plazo:		
Villas Mayakoba Condominio, A.C (Afiliada)	$ 9,310	$ -
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	8,217	1,754
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	3,090	5,818
Condominio Mayakoba A.C., (Afiliada)	1,858	929
Inversión Turística R5 S.A.P.I de C.V. (Afiliada)	1,361	1,361
Vouching México S. L. (Afiliada)	1,255	1,324
Condominio Maestro la Mandarina A.C. (Afiliada)	994	969
Laguna Kai Hotel y Condominios, A.C. (Afiliada)	360	-
Operadora Lakahn S.A. de C.V. (Afiliada)	213	-
Inmobiliaria Management S.A.P.I de C.V. (Afiliada)	36	-
CDMK Servicios S.A. DE C.V.(Afiliada)	-	17
	$ 26,694	$ 12,172

Las cuentas por cobrar a corto plazo corresponden principalmente a ingresos administrativos, reembolso de gastos, gastos de viaje y servicios de tecnología.

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	$ 110,253	$ 125,188

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.6,792 al 31 de marzo de 2023 (Dls. 7,125 al 31 de diciembre de 2022), 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.

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Por pagar a corto plazo:		
Operadora Lakahn S.A. de C.V. (Afiliada)	$ 6,084	$ -
Condominio Mayakoba A.C. (Afiliada)	4,398	20,059
Condominio Maestro la Mandarina, A. C. (Afiliada)	711	2,587
SCP Foundation, A.C. (Afiliada)	176	-
Condominio R5 A.C. (Afiliada)	373	771
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	771	373
Condominio FHP Mayakoba A. C. (Afiliada)	639	454
	$ 13,152	$ 24,244

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas se presentan como sigue:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
Gastos:		
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	$ 3,038	$ 3,045
	$ 3,038	$ 3,045
Otras transacciones:		
Gastos por servicios administrativos	$ (36,543)	$ (40,262)
Honorarios a personas físicas	(1,556)	-
Ingresos por servicios administrativos	-	3,115
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	-	(611)
Gastos de viaje	(4,527)	-
Ingresos por traspaso de activos fijos	-	9
Otros ingresos con partes relacionadas	5	778
Otros egresos con partes relacionadas	(2,800)	(1,855)
	$ (45,421)	$ (38,826)

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponi-bles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento origi-nal de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Depósitos bancarios	$ 3,949,079	$ 4,449,500
Efectivo para servicio de la deuda[1]	281,401	287,995
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	541,207	327,328
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	$ 4,771,687	$ 5,064,823

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda por $281,401 y $287,995 al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efec-tivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

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 participa-ción 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 po-der sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad prác-tica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral.

RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de RLH en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por RLH, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que RLH tiene, o no tiene, la capa-cidad 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 con-trol se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participacio-nes no controladoras de RLH se ajustan para reflejar los cambios en las correspondientes inversio-nes 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 directa-mente 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 ra-zonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédi-to 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 re-gistran (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.

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contrapresta-ción transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula co-mo la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasi-vos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participa-ciones 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 asumi-dos 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 tenen-cia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los mon-tos 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 re-sultado 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 reconoci-dos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del pe-ríodo 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 nue-va información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisi-ción 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 diferen-cia 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 contin-gente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolida-dos intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados au-ditados por el año terminado el 31 de diciembre 2022, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

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

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

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 ra-zonable 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 ra-zonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisi-ción, 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 expi-ran.

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 sustancial-mente 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 utili-zando 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 analiza-dos 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 Costos de financiamiento.

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 con-traprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

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 esti-mado 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 provi-sión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cual-quier 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 ac-tuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

Cuentas por pagar y gastos acumulados:

La integración de las cuentas por pagar y gastos acumulados se muestra en la página siguiente:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Gastos acumulados [1]	$ 41,889	$ 46,242
Impuestos por pagar	78,416	163,380
Participación de los trabajadores en las utilidades	123,408	100,693
Arrendamientos a corto plazo por pagar	29,540	27,477
Honorarios	68,896	57,075
Impuesto al valor agregado por pagar	56,450	2,727
Otras cuentas por pagar	113,747	107,821
Acreedores diversos	361,705	519,606
	$ 874,051	$ 1,025,021

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

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 opera-ciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fe-cha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes.

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.

En la siguiente hoja se muestra la siguiente información relacionada con clientes y otras cuentas por cobrar:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Clientes	$ 464,139	$ 504,187
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(50,182)	(51,478)
Clientes - Neto	413,957	452,709
Impuesto al valor agregado por recuperar	179,847	194,970
Impuesto sobre la renta por recuperar	294,041	394,471
Impuesto al valor agregado acreditable	12,146	80,542
Otras cuentas por cobrar	82,834	80,818
Total	$ 982,825	$ 1,203,510

El valor razonable de clientes y documentos por cobrar al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es similar a su valor en libros.

El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es el siguiente:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Al inicio del año	$ 51,478	$ 972
(Disminución) aumento a la provisión	(1,296)	50,506
Aplicación de la provisión	-	-
Al final del año	$ 50,182	$ 51,478

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 y sus reversos se registran dentro de los gastos administrativos y de operación.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolida-dos intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados au-ditados por el año terminado el 31 de diciembre 2022, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

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

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

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 ra-zonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisi-ción, 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 expi-ran.

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 sustancial-mente 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 utili-zando 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 analiza-dos 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 Costos de financiamiento.

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 con-traprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

Entidad	Valor nominal	Valor razonable 31 de marzo de 2023	Valor razonable 31 de diciembre de 2022	Costo amortizado 31 de marzo de 2023	Costo amortizado 31 de diciembre de 2022
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	USD 59,322	1,316,141	1,392,110	997,890	1,071,514
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 66,953	1,425,935	1,526,117	1,201,472	1,312,241
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 47,836	1,027,994	1,074,932	859,872	931,837
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo A)	USD 15,908	342,718	369,770	278,982	305,966
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo B)	USD 26,680	558,350	596,336	483,046	528,019
e. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	USD 53,288	1,247,361	1,306,932	947,278	1,012,424
f. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	USD 74,550	1,791,396	1,707,898	1,332,579	1,428,693
				6,101,119	6,590,694
Menos - Porción a plazo menor de un año				(332,909)	(333,293)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios				$ 5,768,210	$ 6,257,401

Entidad	Institución bancaria	Tipo de crédito	Vencimiento	Tasa de interes	Tasa de interes 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	9.27%
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	8.00%
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	SOFR + 266 pb	8.18%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo A)	09 de mayo de 2030	SOFR + 259 pb	8.55%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo B)	09 de mayo de 2030	SOFR + 269 pb	7.67%
e. 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	9.62%
f. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	16 de mayo de 2029	SOFR + 297 pb	8.14%

a. Préstamo garantizado con el Hotel Four Season Ciudad de México.
b. Préstamo garantizado con el hotel Fairmont Mayakoba.

Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mayakoba. Tal como se mencionó en la nota 3 i) el 15 diciembre de 2022 se realizó el cambio de tasas de referencia del crédito de Libor a SOFR. Este cambio también se realizó en el derivado de cobertura de flujos de efectivo que cubre este crédito.

c. Préstamos garantizados con el Hotel Banyan Tree Mayakoba. Este crédito realizo el cambio de tasas de referencia de Libor a SOFR el 16 de marzo de 2023, el cambio se realizó en conjunto con su derivado de cobertura de flujos de efectivo.
d. Préstamo garantizado con el Hotel Andaz Mayakoba.
e. 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.

Cada contrato de los préstamos bancarios establece ciertas restricciones, las cuales deben ser cumpli-das 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 fi-nancieros 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 denomi-nado 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 hipo-te-caria 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 apli-can 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.
- 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

Al 31 de marzo de 2023 ya la 31 de diciembre de 2022, 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.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

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 ra-zonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisi-ción, 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 expi-ran.

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 sustancial-mente 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 utili-zando 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 analiza-dos 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 Costos de financiamiento.

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 con-traprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

		Valor razonable		Costo amortizado	
Entidad	Valor nominal	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	USD 59,322	1,316,141	1,392,110	997,890	1,071,514
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 66,953	1,425,935	1,526,117	1,201,472	1,312,241
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 47,836	1,027,994	1,074,932	859,872	931,837
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo A)	USD 15,908	342,718	369,770	278,982	305,966
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo B)	USD 26,680	558,350	596,336	483,046	528,019
e. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	USD 53,288	1,247,361	1,306,932	947,278	1,012,424
f. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	USD 74,550	1,791,396	1,707,898	1,332,579	1,428,693
				6,101,119	6,590,694
Menos - Porción a plazo menor de un año				(332,909)	(333,293)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios				$ 5,768,210	$ 6,257,401

Entidad	Institución bancaria	Tipo de crédito	Vencimiento	Tasa de interes	Tasa de interes 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	9.27%
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	8.00%
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	SOFR + 266 pb	8.18%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo A)	09 de mayo de 2030	SOFR + 259 pb	8.55%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo B)	09 de mayo de 2030	SOFR + 269 pb	7.67%
e. 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	9.62%
f. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	16 de mayo de 2029	SOFR + 297 pb	8.14%

a. Préstamo garantizado con el Hotel Four Season Ciudad de México.
b. Préstamo garantizado con el hotel Fairmont Mayakoba.

Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mayakoba. Tal como se mencionó en la nota 3 i) el 15 diciembre de 2022 se realizó el cambio de tasas de referencia del crédito de Libor a SOFR. Este cambio también se realizó en el derivado de cobertura de flujos de efectivo que cubre este crédito.

c. Préstamos garantizados con el Hotel Banyan Tree Mayakoba. Este crédito realizo el cambio de tasas de referencia de Libor a SOFR el 16 de marzo de 2023, el cambio se realizó en conjunto con su derivado de cobertura de flujos de efectivo.
d. Préstamo garantizado con el Hotel Andaz Mayakoba.
e. 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.

Cada contrato de los préstamos bancarios establece ciertas restricciones, las cuales deben ser cumpli-das 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 fi-nancieros 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 denomi-nado 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 hipo-te-caria 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 apli-can 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.
- 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

Al 31 de marzo de 2023 ya la 31 de diciembre de 2022, 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.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contrapresta-ción transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula co-mo la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasi-vos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participa-ciones 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 asumi-dos 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 tenen-cia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los mon-tos 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 re-sultado 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 reconoci-dos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del pe-ríodo 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 nue-va información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisi-ción 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 diferen-cia 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 contin-gente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contrapresta-ción transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula co-mo la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasi-vos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participa-ciones 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 asumi-dos 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 tenen-cia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los mon-tos 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 re-sultado 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 reconoci-dos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del pe-ríodo 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 nue-va información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisi-ción 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 diferen-cia 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 contin-gente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

Crédito mercantil

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contra-prestación 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 uni-dades 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 in-terna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor fre-cuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El va-lor 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 in-tangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reco-nocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

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.

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 da-do de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de re-sultados 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 razo-nable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su ca-so, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos y gastos”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del cré-dito mercantil al 31 de marzo de 2023, se muestran en la página siguiente:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos	Crédito mércantil
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 15,732,323	$ 442,685	$ 151,844
Inversiones en construcciones en proceso	157,464	-	-
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	67,568	4,633	-
Bajas	(1,372)	(548)	-
Traspasos	(235)	235	-
Efectos de conversión	(808,349)	(23,898)	(6,809)
Depreciación y amortización del periodo	(133,793)	(14,666)	-
Saldos al 31 de marzo de 2023	$ 15,013,606	$ 408,441	$ 145,035

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

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.

En la preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados, los juicios críticos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Entidad y las fuentes clave de estima-ciones inciertas fueron las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2022.

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 pa-sivos 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 provi-sión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de la Entidad de-ben 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.

Cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2023, 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 creci-miento a largo plazo, márgenes de operación futuros basados en el desempeño histórico y las ex-pectativas de la industria y tasas de descuento que reflejan los riesgos específicos de cada UGE.

Plan de incentivo

Durante 2021 la Entidad implementó un Plan de Incentivo a largo plazo para determinados funcio-narios 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 acreedo-res 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 di-cho objetivo. Asimismo, para estimar la cantidad de ejecutivos que se harán acreedores al incenti-vo, se utilizaron datos del mercado de fuentes reconocidas respecto a estadísticas de rotación de personal ejecutivo.

Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales.

Al 31 de marzo de 2023 la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y re-clamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una provisión de $ 17,998, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones.

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 sí, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. La Entidad tiene un pasivo contingente no registrado de $212,448 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.

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

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.

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 directa-mente 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 fu-turas 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 ini-cial (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 dife-rencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se re-versará en un futuro pre-visible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resul-te probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferen-cias temporales y se es-pera 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 ha-brá 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 im-puesto 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 es-pera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las ta-sas (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 período sobre el que se informa, recupe-rar 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 pa-ra 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 acti-vos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias apro-badas 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.

Los gastos por impuestos a la utilidad están basados en las estimaciones que la Administración hace de la tasa promedio efectiva de impuestos anual por cada subsidiaria.

La provisión para impuestos a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
ISR causado	$ 140,516	$ 120,839
ISR diferido	104,354	72,767
Total	$ 244,870	$ 193,606

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

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.

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 da-do de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de re-sultados 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 razo-nable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su ca-so, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos y gastos”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del cré-dito mercantil al 31 de marzo de 2023, se muestran en la página siguiente:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos	Crédito mércantil
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 15,732,323	$ 442,685	$ 151,844
Inversiones en construcciones en proceso	157,464	-	-
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	67,568	4,633	-
Bajas	(1,372)	(548)	-
Traspasos	(235)	235	-
Efectos de conversión	(808,349)	(23,898)	(6,809)
Depreciación y amortización del periodo	(133,793)	(14,666)	-
Saldos al 31 de marzo de 2023	$ 15,013,606	$ 408,441	$ 145,035

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Activos financieros

1. Clasificación

RLH clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición: aquellos que se miden a su valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de RLH para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registran en resultados.

RLH reclasifica los instrumentos de deuda cuando cambia su modelo de negocios para la ad-ministración de esos activos.

ii.Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negocia-ción, la fecha en que RLH se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financie-ros 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 resulta-dos, 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 con-tractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos fi-nancieros 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 directa-mente 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 resulta-dos. 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 ins-trumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable con cambios en otros resultados in-tegrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que pres-tan 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 reconoci-miento inicial de las cuentas por cobrar.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

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 re-porte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está de-signado 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 flu-jos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (co-berturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cober-tura 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 operacio-nes 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.

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 mate-máticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mer-cado 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 ins-trumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se recono-cen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporal-mente 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. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de “Costos de financiamiento”.

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la par-tida 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 re-conocimiento 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

re-conocen 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 cum-ple 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 pre-vista 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 reclasi-fica inmediatamente a los resultados.

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 nocional. 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 nocional de los swaps. Como todos los términos críticos coincidieron durante el período surge entonces una relación económica.

La inefectividad 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 anterio-ridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasifi-cados como de cobertura.Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efec-tividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 31 de marzo de 2023, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de inte-rés) a largo plazo contratados por la Entidad son:

				Tasa			Valor razonable al	
					Variable			
Entidad	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Fija	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Mayakoba Thai*	338,828	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	4.72%	4.59%	$ 21,710	$ 28,716
Mayakoba Thai*	225,885	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	4.72%	4.59%	14,239	19,734
Islas de Mayakoba*	649,564	14-dic-18	15-jun-27	2.73%	5.03%	4.53%	17,946	28,083
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1,090,982	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	5.00%	4.75%	99,754	126,515
Inalmex	215,618	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	4.93%	4.76%	11,539	15,222
Inalmex	485,142	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	4.93%	4.76%	9,549	13,350
Majahua Resorts	1,012,307	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.90%	4.58%	5,264	16,319
							180,001	247,939
Menos - Porción a plazo menor de un año							9,549	13,350
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							$ 170,452	$ 234,589

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 74% al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

* Tal como se mencionó en la nota 3 i), en Mayakoba Thai e Islas de Mayakoba, al 16 de marzo de 2023 y 15 de diciembre de 2022, respectivamente, se realizó el cambio de la tasa de referencia de los créditos de Libor a SOFR. Este cambio se realizó simultáneamente en el instrumento financiero derivado y en el elemento cubierto (préstamo bancario). Asimismo, no se reconocieron efectos en el estado de resultado por consecuencia de los cambios contractuales del instrumento financiero de cobertura.

Cobertura de flujo de efectivo registrados en capital

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	$ 159,899	$ (126,092)
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(53,097)	449,990
Baja a través de la venta de negocios*		(57,656)
ISR diferido	15,929	(106,343)
Saldo final	$ 122,731	$ 159,899

* Corresponde a los derivados contratados por los hoteles Rosewood Villa Magna y Breda Capital, S. L. (subsidiaras de Nilaya Properties S. L.) que fueron de baja con venta del negocio que se menciona en la nota 1.

El valor razonable de los swaps que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap a valor presente, al cierre del 31 de marzo de 2023 y de 31 de diciembre de 2022 dio lugar cargo y un abono, respectivamente, al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma si-multánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante los años que terminaron el 31 de marzo de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por ($53,097) y $449,990, respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés

Al 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022 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 marzo de 2023 y de diciembre de 2022 que mantiene la Entidad están clasifica-dos como instrumentos de cobertura.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 cober-tura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia poten-cial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de marzo de 2023, pre-tendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai	$ 21,710	$ 18,329	$ 15,913
Mayakoba Thai	14,239	13,184	11,581
Islas de Mayakoba	17,946	19,242	14,810
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	99,754	102,158	92,380
Inalmex	11,539	11,955	9,411
Inalmex	9,549	10,116	9,412
Majahua Resorts	5,264	30,290	24,348
Total	$ 180,001	$ 205,274	$ 177,855
Variación		$ 25,273	$ (2,146)
Efecto los otros estado de resultados integrales, neto de impuestos		$ 17,691	$ (1,502)

Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

Las actividades de la Entidad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (in-clu-yendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración de la Entidad se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en el desempeño financiero.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas apro-badas por el Consejo de Administración. La Administración de la Entidad, conjuntamente con el departamento de planeación financiera, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

i. 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. Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la entidad posee todos sus créditos en dólares estadounidenses.

El departamento de planeación financiera de RLH gestiona el plan de transición a una tasa alternativa de referencia, en donde ya se han realizado tres cambios de tasas y se espera hacer el cambio en el resto de los créditos durante el presente año. 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.

RLH actualizará su documentación de cobertura para reflejar este cambio en la designación al final del período de informe en el que se realizan los cambios. Estas modificaciones a la documentación de cobertura no requieren que RLH descontinúe sus relaciones de cobertura.

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a SOFR, la entidad no ha tenido la necesidad de realizar ajustes para reconocer los cambios de las tasas de referencia, no obstante, 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 para el resto de créditos durante el presente año.

Al 31 de marzo de 2023, tres de los seis créditos ya han transaccionado de Libor a la nueva tasa de referencia SOFR:

1. El primero fue el crédito que posee Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. donde, tal como se menciona en la nota 9f. el 16 de mayo de 2022 se liquidó su antigua deuda con Bancomext, S. N. C y se contrató una nueva deuda con BBVA Bancomer S. A., la cual fue negociada con SOFR al igual que su partida cubierta.
2. El 15 de diciembre de 2022, el crédito que se tiene en Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. donde se acordó con los bancos emisores hacer el cambio en la última fecha de cupón del 2022.
3. El 16 de marzo de 2023, el crédito que posee Mayakoba Thai, S.A. de C.V., realizado en la fecha de pago de cupón.

El método utilizado para el cambio de tasas en Islas Maykoba, S. A. de C. V. y Banyan Tree Mayakoba, S.A. de C.V. fue aplicar el fallback spread publicado por el Banco Central de México (de 0.2616% para Islas Maykoba y 0.1911% para Banyan Tree) en la tasa fija (sumándosela al crédito y restándosela al derivado para cumplir con las equivalencias) y cambiar la parte variable de Libor a SOFR de tal forma que con el fallback spread se generó una equivalencia de tasas. Para estos créditos, en cuanto a la relación de cobertura, se (i) utilizó una nueva alternativa como tasa de cambio de referencia (ii) se modificó la descripción de la partida cubierta y (iii) se modificó la descripción de los instrumentos de cobertura.

Para el resto de los créditos que aún no se ha realizado el cambio de tasas, se está trabajando con las entidades financieras para que la transición sea igual que la descrita en el párrafo anterior, es decir, en la fecha cupón de pago, aplicando un fallback spread de 0.2616% sobre la tasa fija y TERM SOFR a tres meses como tasa variable. Por otro lado, ya se tienen establecidas las fechas en las que se realizara el cambio de los créditos de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A de C. V., y Operadora Hotelera del Corredor de Mayakoba S. A de C. V., donde se espera que ocurra en el primer semestre del 2023. Para la deuda de Hotel Hoyo Uno S. de R.L. de C. V. se espera que ocurra en el último semestre del 2023, este último crédito no cuenta con un derivado de cobertura.

Al 31 de marzo de 2023, los créditos que poseen las tasas de referencia SOFR se detallan en la nota 9 incisos c), d) y f) que totalizan en $2,954,479, por otro lado, el resto de los créditos que aún no han cambiado su tasa de referencia se detallan en los incisos a) b) y e) de la misma nota, y totalizan en $3,146,640.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor y SOFR que se detalla en la Nota 9 incisos a), b), c), d) y f) y que totalizan $5,153,841 (84% del total de deuda) y $5,578,270 (85% del total de deuda) al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 12. 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 nocional de los swaps.

Riesgo en el cambio de la tasa de referencia

El riesgo al cual se enfrenta RLH ante el resto de los créditos donde no se han realizado los cambios de las tasas de referencia, es que exista disparidad en fechas en aplicar la nueva tasa de referencia en la partida cubierta y en el instrumento de cobertura y por consecuencia, exista un periodo de tiempo donde las tasas no sean equivalente.

ii. Riesgo cambiario

RLH tiene operaciones internacionales y está expuesto al riesgo cambiario derivado del dólar estadounidense (Dls.) y el euro (€), con respecto a la moneda funcional de cada una de sus subsidiarias. El riesgo cambiario surge por operaciones comerciales futuras en moneda extranjera y por la existencia de activos y pasivos en moneda extranjera y por inversiones netas en operaciones extranjeras.

La Dirección de Finanzas ha establecido una política que requiere que las subsidiarias de RLH administren el riesgo por tipo de cambio respecto de su moneda funcional. Las Compañías del RLH deben cubrir su exposición al riesgo por tipo de cambio a través de la Tesorería del RLH a cargo de la Dirección Financiera. Para administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras y activos y pasivos reconocidos, las entidades de RLH pueden utilizar diversos instrumentos negociados a través de la Tesorería de RLH. El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano, y con respecto al peso mexi-cano 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 contrata-dos en dichas mo-nedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totali-dad 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, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

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

Si el tipo de cambio promedio (MXN-USD) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resul-tado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de $49,935 y $45,525 al 31 de marzo de 2023 y 2022, 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 afec-tado por un aumento o disminución de €425 y €18,817 al 31 de marzo de 2023 y 2022, res-pectivamente, deri-vado de las operaciones con moneda funcional peso.

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las Entidades con moneda funcional el peso mexicano:

	31 de marzo 2023		31 de diciembre 2022	
	Dólares	Euros	Dólares	Euros
Activos	Dls. 113,132	€ 432	Dls. 129,943	€ 428
Pasivos	(62,391)	-	(58,064)	(1)
Posición neta	Dls. 50,741	€ 432	Dls. 71,879	€ 427

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de autorización de los estados financieros, fueron como sigue:

	27 de abril de 2023	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Dólar estadounidense	Dls. 18.09	$18.11	$19.36
Euro	€ 19.65	$19.67	$20.65

i. Riesgo de precios

Dada la naturaleza de los negocios que realiza RLH no está expuesta a un riesgo de precios.

ii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los présta-mos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se com-pensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas ex-ponen 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 es-cenarios 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 pa-gará para cumplir obligaciones contraídas.

Con los swaps de tasas de interés, la Entidad conviene con otras partes en entregar o recibir perió-dica-mente la diferencia existente entre el importe de los intereses de las tasas variables pactadas en los con-tratos de deuda y el importe de los intereses de las tasas fijas contratadas en los instru-mentos financie-ros derivados.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financie-ros derivados de tasa de interés, sobre todo los préstamos bancarios excepto los de Bancomext, S.N.C. (Véase Nota 9), cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios.

iii. Riesgo de crédito

La Entidad tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito es-peradas: 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 utili-zando 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.

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Cartera vigente	$ 464,139	$ 503,243
Cartera más de un año	-	944
Pérdida por deterioro de clientes*	(50,182)	(51,478)
Total clientes	$ 413,957	$ 452,709

* 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 6.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediti-cio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que la Entidad 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 mantie-nen 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+), Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. (AAA), CIBanco, S. A. (A) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

i. 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 marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones con-sideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones con-tractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situa-ción financiera.

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

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 marzo de 2023					
Préstamos bancarios	$ 78,596	$ 254,314	$ 412,980	$ 5,493,333	$ 6,239,223
Proveedores	256,269	-	-	-	256,269
Intereses sobre préstamos	121,147	356,594	450,862	1,701,887	2,630,490
Partes relacionadas	13,152	-	-	-	13,152
Cuentas por pagar y gastos acumulados	565,194	222,867	-	-	788,061
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	164,178	164,178
Arrendamientos	6,970	23,619	8,829	13,095	52,513
	$ 1,041,328	$ 857,394	$ 872,671	$ 7,372,493	$ 10,143,886
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
	$ 1,238,052	$ 910,655	$ 888,374	$ 7,929,786	$ 10,966,867

Administración de capital

Los objetivos de La Entidad 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, La Entidad puede variar el importe de los di-vi-den-dos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, La Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital con-ta-ble 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 2023 y 2022 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 razona-ble por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.
- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden con-firmar 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 merca-dos activos (es decir, información no observable).

La siguiente tabla presenta el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razo-nable al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

2023	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 180,001	$ -	$ 180,001
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	110,253	-	110,253
Total	$ -	$ 290,254	$ -	$ 290,254
2022				
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 247,939	$ -	$ 247,939
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	125,188	-	125,188
Total	$ -	$ 373,127	$ -	$ 373,127

Durante el período al 31 de marzo de 2023 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 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.

i. 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 nuestra Entidad está expuesta 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 la Entidad afectando su operación habitual y resultados financieros. Sin embargo, la Entidad tiene 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.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponi-bles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento origi-nal de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Depósitos bancarios	$ 3,949,079	$ 4,449,500
Efectivo para servicio de la deuda[1]	281,401	287,995
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	541,207	327,328
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	$ 4,771,687	$ 5,064,823

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda por $281,401 y $287,995 al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efec-tivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Administración de capital

Los objetivos de La Entidad 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, La Entidad puede variar el importe de los di-vi-den-dos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, La Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital con-ta-ble 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 2023 y 2022 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 razona-ble por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.
- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden con-firmar 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 merca-dos activos (es decir, información no observable).

La siguiente tabla presenta el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razo-nable al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 180,001	$ -	$ 180,001
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	110,253	-	110,253
Total	$ -	$ 290,254	$ -	$ 290,254
2022				
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 247,939	$ -	$ 247,939
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	125,188	-	125,188
Total	$ -	$ 373,127	$ -	$ 373,127

Durante el período al 31 de marzo de 2023 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 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.

Capital contable:

El capital contable se integra como sigue:

Al 31 de marzo de 2023		
Número de acciones	Descripción	Importe
1,115,918,526	Capital social fijo sin derecho a retiro	$ 7,443,177
1,115,918,526	Capital social suscrito y exhibido	$ 7,443,177

Desde el 31 de diciembre de 2023 al 31 de marzo de 2022 no existieron cambios en el capital social.

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 previa-mente 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 mexi-canas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas mexicanas que se en-cuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2023 y 2022 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.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a la par-ticipación 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

circula-ción en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas du-rante 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 cir-culación, asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

Utilidad por acción:

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionis-tas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, exclu-yendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería.

La utilidad por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de accio-nes ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Entidad no tiene acciones comunes potencialmente dilutivas.

A continuación, se muestra la determinación de la utilidad por acción básica y diluida:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
Utilidad por acción básica y diluida:		
Utilidad neta del año atribuible a la participación controladora	$ 89,382	$ 128,931
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,115,918,526	1,023,389,366
Utilidad por acción básica y diluida:	$ .08	$ .12

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

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, sala-rios, 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 utili-zando 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 mo-neda en la que los beneficios serán pagados.

El costo por servicios presentes del plan de beneficios definidos se reconoce en el estado consoli-dado 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 in-cluye 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 cam-bios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados inte-grales 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 cier-tos ajustes. RLH reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

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 nuestra Entidad está expuesta 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 la Entidad afectando su operación habitual y resultados financieros. Sin embargo, la Entidad tiene 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.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
Otros beneficios a largo plazo	$ 25,687	$ 33,225
Gastos de personal	17,105	24,650
Otros gastos corporativos recurrentes [1]	20,579	21,438
Otros gastos corporativos no recurrentes	2,598	4,200
	$ 65,969	$ 83,513

[1] Incluyen honorarios profesionales, mantenimiento, servicios de IT, servicios básicos.

Gastos de administración y operación:

Los gastos de administración y operación se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
Servicios administrativos	$ 100,728	$ 90,906
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	62,294	55,838
Gastos de operación*	61,662	52,646
Cuotas condominales	28,311	45,955
Impuestos no deducibles	21,328	10,481
Transportación	11,780	9,825
Honorarios	8,125	8,141
Mantenimiento y recuperación de playa	-	2,511
Alimentos	851	2,339
	$ 295,079	$ 278,642

* Los gastos de operación incluyen reclutamiento, licencias y permisos, insumos de oficina, complementos y regalos a huéspedes, gastos de responsabilidad civil, entre otros.

Gastos de venta y mercadotecnia:

Los gastos de venta y mercadotecnia se integran a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
Publicidad	$ 53,394	$ 89,272
Beneficios al personal	36,101	34,582
Promociones	27,657	24,348
Honorarios	22,820	22,330
Comisiones sobre venta	12,902	4,067
Gastos de oficina y relaciones públicas	8,442	9,353
Otros	22	164
	$ 161,338	$ 184,116

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

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 resulta-dos, 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 con-tractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos fi-nancieros 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 directa-mente 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 resulta-dos. 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.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Nuevas normas y modificaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comenzó el 1 de enero de 2022:

“NIIF 9, NIC 139, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16” Reforma de la tasa de interés de referencia Fase 2.

ii. Nuevas normas y modificaciones a normas que no han sido adoptadas

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos 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.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

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 ra-zonable 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 ra-zonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisi-ción, 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 expi-ran.

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 sustancial-mente 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 utili-zando 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 analiza-dos 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 Costos de financiamiento.

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 con-traprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

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 esti-mado 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 provi-sión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cual-quier 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 ac-tuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

Cuentas por pagar y gastos acumulados:

La integración de las cuentas por pagar y gastos acumulados se muestra en la página siguiente:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Gastos acumulados [1]	$ 41,889	$ 46,242
Impuestos por pagar	78,416	163,380
Participación de los trabajadores en las utilidades	123,408	100,693
Arrendamientos a corto plazo por pagar	29,540	27,477
Honorarios	68,896	57,075
Impuesto al valor agregado por pagar	56,450	2,727
Otras cuentas por pagar	113,747	107,821
Acreedores diversos	361,705	519,606
	$ 874,051	$ 1,025,021

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

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 eco-nómica 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 Mandarina y L6 es el dólar es-tadounidense, 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 esta-dos 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 ti-pos 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 pasi-vos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de re-sultados 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 a continuación:

- Los activos y pasivos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera se con-vierten 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 ti-po de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproxima-ción 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, pre-vio 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.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

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 eco-nómica 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 Mandarina y L6 es el dólar es-tadounidense, 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 esta-dos 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 ti-pos 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 pasi-vos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de re-sultados 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 a continuación:

- Los activos y pasivos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera se con-vierten 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 ti-po de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproxima-ción 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, pre-vio 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.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Crédito mercantil

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contra-prestación 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 uni-dades 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 in-terna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor fre-cuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El va-lor 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 in-tangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reco-nocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

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.

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 da-do de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de re-sultados 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 razo-nable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su ca-so, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos y gastos”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del cré-dito mercantil al 31 de marzo de 2023, se muestran en la página siguiente:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos	Crédito mércantil
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 15,732,323	$ 442,685	$ 151,844
Inversiones en construcciones en proceso	157,464	-	-
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	67,568	4,633	-
Bajas	(1,372)	(548)	-
Traspasos	(235)	235	-
Efectos de conversión	(808,349)	(23,898)	(6,809)
Depreciación y amortización del periodo	(133,793)	(14,666)	-
Saldos al 31 de marzo de 2023	$ 15,013,606	$ 408,441	$ 145,035

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

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 re-porte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está de-signado 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 flu-jos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (co-berturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cober-tura 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 operacio-nes 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.

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 mate-máticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mer-cado 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 ins-trumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se recono-cen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporal-mente 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. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de “Costos de financiamiento”.

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la par-tida 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 re-conocimiento 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 re-conocen 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 cum-ple 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 pre-vista 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 reclasi-fica inmediatamente a los resultados.

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 nocional. 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 nocional de los swaps. Como todos los términos críticos coincidieron durante el período surge entonces una relación económica.

La inefectividad 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 anterio-ridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasifi-cados como de cobertura.Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efec-tividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 31 de marzo de 2023, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de inte-rés) a largo plazo contratados por la Entidad son:

				Tasa			Valor razonable al	
					Variable			
Entidad	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Fija	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Mayakoba Thai*	338,828	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	4.72%	4.59%	$ 21,710	$ 28,716
Mayakoba Thai*	225,885	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	4.72%	4.59%	14,239	19,734
Islas de Mayakoba*	649,564	14-dic-18	15-jun-27	2.73%	5.03%	4.53%	17,946	28,083
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1,090,982	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	5.00%	4.75%	99,754	126,515
Inalmex	215,618	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	4.93%	4.76%	11,539	15,222
Inalmex	485,142	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	4.93%	4.76%	9,549	13,350
Majahua Resorts	1,012,307	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.90%	4.58%	5,264	16,319
							180,001	247,939
Menos - Porción a plazo menor de un año							9,549	13,350
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							$ 170,452	$ 234,589

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 74% al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

* Tal como se mencionó en la nota 3 i), en Mayakoba Thai e Islas de Mayakoba, al 16 de marzo de 2023 y 15 de diciembre de 2022, respectivamente, se realizó el cambio de la tasa de referencia de los créditos de Libor a SOFR. Este cambio se realizó simultáneamente en el instrumento financiero derivado y en el elemento cubierto (préstamo bancario). Asimismo, no se reconocieron efectos en el estado de resultado por consecuencia de los cambios contractuales del instrumento financiero de cobertura.

Cobertura de flujo de efectivo registrados en capital

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	$ 159,899	$ (126,092)
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(53,097)	449,990
Baja a través de la venta de negocios*		(57,656)
ISR diferido	15,929	(106,343)
Saldo final	$ 122,731	$ 159,899

* Corresponde a los derivados contratados por los hoteles Rosewood Villa Magna y Breda Capital, S. L. (subsidiaras de Nilaya Properties S. L.) que fueron de baja con venta del negocio que se menciona en la nota 1.

El valor razonable de los swaps que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap a valor presente, al cierre del 31 de marzo de 2023 y de 31 de diciembre de 2022 dio lugar cargo y un abono, respectivamente, al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma si-multánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante los años que terminaron el 31 de marzo de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por ($53,097) y $449,990, respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés

Al 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022 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 marzo de 2023 y de diciembre de 2022 que mantiene la Entidad están clasifica-dos como instrumentos de cobertura.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 cober-tura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia poten-cial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de marzo de 2023, pre-tendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai	$ 21,710	$ 18,329	$ 15,913
Mayakoba Thai	14,239	13,184	11,581
Islas de Mayakoba	17,946	19,242	14,810
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	99,754	102,158	92,380
Inalmex	11,539	11,955	9,411
Inalmex	9,549	10,116	9,412
Majahua Resorts	5,264	30,290	24,348
Total	$ 180,001	$ 205,274	$ 177,855
Variación		$ 25,273	$ (2,146)
Efecto los otros estado de resultados integrales, neto de impuestos		$ 17,691	$ (1,502)

Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

Las actividades de la Entidad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (in-clu-yendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración de la Entidad se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en el desempeño financiero.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas apro-badas por el Consejo de Administración. La Administración de la Entidad, conjuntamente con el departamento de planeación financiera, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

i. 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. Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la entidad posee todos sus créditos en dólares estadounidenses.

El departamento de planeación financiera de RLH gestiona el plan de transición a una tasa alternativa de referencia, en donde ya se han realizado tres cambios de tasas y se espera hacer el cambio en el resto de los créditos durante el presente año. 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.

RLH actualizará su documentación de cobertura para reflejar este cambio en la designación al final del período de informe en el que se realizan los cambios. Estas modificaciones a la documentación de cobertura no requieren que RLH descontinúe sus relaciones de cobertura.

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a SOFR, la entidad no ha tenido la necesidad de realizar ajustes para reconocer los cambios de las tasas de referencia, no obstante, 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 para el resto de créditos durante el presente año.

Al 31 de marzo de 2023, tres de los seis créditos ya han transaccionado de Libor a la nueva tasa de referencia SOFR:

1. El primero fue el crédito que posee Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. donde, tal como se menciona en la nota 9f. el 16 de mayo de 2022 se liquidó su antigua deuda con Bancomext, S. N. C y se contrató una nueva deuda con BBVA Bancomer S. A., la cual fue negociada con SOFR al igual que su partida cubierta.
2. El 15 de diciembre de 2022, el crédito que se tiene en Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. donde se acordó con los bancos emisores hacer el cambio en la última fecha de cupón del 2022.
3. El 16 de marzo de 2023, el crédito que posee Mayakoba Thai, S.A. de C.V., realizado en la fecha de pago de cupón.

El método utilizado para el cambio de tasas en Islas Maykoba, S. A. de C. V. y Banyan Tree Mayakoba, S.A. de C.V. fue aplicar el fallback spread publicado por el Banco Central de México (de 0.2616% para Islas Maykoba y 0.1911% para Banyan Tree) en la tasa fija (sumándosela al crédito y restándosela al derivado para cumplir con las equivalencias) y cambiar la parte variable de Libor a SOFR de tal forma que con el fallback spread se generó una equivalencia de tasas. Para estos créditos, en cuanto a la relación de cobertura, se (i) utilizó una nueva alternativa como tasa de cambio de referencia (ii) se modificó la descripción de la partida cubierta y (iii) se modificó la descripción de los instrumentos de cobertura.

Para el resto de los créditos que aún no se ha realizado el cambio de tasas, se está trabajando con las entidades financieras para que la transición sea igual que la descrita en el párrafo anterior, es decir, en la fecha cupón de pago, aplicando un fallback spread de 0.2616% sobre la tasa fija y TERM SOFR a tres meses como tasa variable. Por otro lado, ya se tienen establecidas las fechas en las que se realizara el cambio de los créditos de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A de C. V., y Operadora Hotelera del Corredor de Mayakoba S. A de C. V., donde se espera que ocurra en el primer semestre del 2023. Para la deuda de Hotel Hoyo Uno S. de R.L. de C. V. se espera que ocurra en el último semestre del 2023, este último crédito no cuenta con un derivado de cobertura.

Al 31 de marzo de 2023, los créditos que poseen las tasas de referencia SOFR se detallan en la nota 9 incisos c), d) y f) que totalizan en $2,954,479, por otro lado, el resto de los créditos que aún no han cambiado su tasa de referencia se detallan en los incisos a) b) y e) de la misma nota, y totalizan en $3,146,640.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor y SOFR que se detalla en la Nota 9 incisos a), b), c), d) y f) y que totalizan $5,153,841 (84% del total de deuda) y $5,578,270 (85% del total de deuda) al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 12. 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 nocional de los swaps.

Riesgo en el cambio de la tasa de referencia

El riesgo al cual se enfrenta RLH ante el resto de los créditos donde no se han realizado los cambios de las tasas de referencia, es que exista disparidad en fechas en aplicar la nueva tasa de referencia en la partida cubierta y en el instrumento de cobertura y por consecuencia, exista un periodo de tiempo donde las tasas no sean equivalente.

ii. Riesgo cambiario

RLH tiene operaciones internacionales y está expuesto al riesgo cambiario derivado del dólar estadounidense (Dls.) y el euro (€), con respecto a la moneda funcional de cada una de sus subsidiarias. El riesgo cambiario surge por operaciones comerciales futuras en moneda extranjera y por la existencia de activos y pasivos en moneda extranjera y por inversiones netas en operaciones extranjeras.

La Dirección de Finanzas ha establecido una política que requiere que las subsidiarias de RLH administren el riesgo por tipo de cambio respecto de su moneda funcional. Las Compañías del RLH deben cubrir su exposición al riesgo por tipo de cambio a través de la Tesorería del RLH a cargo de la Dirección Financiera. Para administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras y activos y pasivos reconocidos, las entidades de RLH pueden utilizar diversos instrumentos negociados a través de la Tesorería de RLH. El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano, y con respecto al peso mexi-cano 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 contrata-dos en dichas mo-nedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totali-dad 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, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

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

Si el tipo de cambio promedio (MXN-USD) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resul-tado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de $49,935 y $45,525 al 31 de marzo de 2023 y 2022, 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 afec-tado por un aumento o disminución de €425 y €18,817 al 31 de marzo de 2023 y 2022, res-pectivamente, deri-vado de las operaciones con moneda funcional peso.

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las Entidades con moneda funcional el peso mexicano:

	31 de marzo 2023		31 de diciembre 2022	
	Dólares	Euros	Dólares	Euros
Activos	Dls. 113,132	€ 432	Dls. 129,943	€ 428
Pasivos	(62,391)	-	(58,064)	(1)
Posición neta	Dls. 50,741	€ 432	Dls. 71,879	€ 427

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de autorización de los estados financieros, fueron como sigue:

	27 de abril de 2023	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Dólar estadounidense	Dls. 18.09	$18.11	$19.36
Euro	€ 19.65	$19.67	$20.65

i. Riesgo de precios

Dada la naturaleza de los negocios que realiza RLH no está expuesta a un riesgo de precios.

ii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los présta-mos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se com-pensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas ex-ponen 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 es-cenarios 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 pa-gará para cumplir obligaciones contraídas.

Con los swaps de tasas de interés, la Entidad conviene con otras partes en entregar o recibir perió-dica-mente la diferencia existente entre el importe de los intereses de las tasas variables pactadas en los con-tratos de deuda y el importe de los intereses de las tasas fijas contratadas en los instru-mentos financie-ros derivados.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financie-ros derivados de tasa de interés, sobre todo los préstamos bancarios excepto los de Bancomext, S.N.C. (Véase Nota 9), cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios.

iii. Riesgo de crédito

La Entidad tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito es-peradas: 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 utili-zando 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.

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Cartera vigente	$ 464,139	$ 503,243
Cartera más de un año	-	944
Pérdida por deterioro de clientes*	(50,182)	(51,478)
Total clientes	$ 413,957	$ 452,709

* 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 6.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediti-cio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que la Entidad 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 mantie-nen 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+), Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. (AAA), CIBanco, S. A. (A) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

i. 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 marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones con-sideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones con-tractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situa-ción financiera.

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

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 marzo de 2023					
Préstamos bancarios	$ 78,596	$ 254,314	$ 412,980	$ 5,493,333	$ 6,239,223
Proveedores	256,269	-	-	-	256,269
Intereses sobre préstamos	121,147	356,594	450,862	1,701,887	2,630,490
Partes relacionadas	13,152	-	-	-	13,152
Cuentas por pagar y gastos acumulados	565,194	222,867	-	-	788,061
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	164,178	164,178
Arrendamientos	6,970	23,619	8,829	13,095	52,513
	$ 1,041,328	$ 857,394	$ 872,671	$ 7,372,493	$ 10,143,886
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
	$ 1,238,052	$ 910,655	$ 888,374	$ 7,929,786	$ 10,966,867

Administración de capital

Los objetivos de La Entidad 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, La Entidad puede variar el importe de los di-vi-den-dos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, La Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital con-ta-ble 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 2023 y 2022 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 razona-ble por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.

- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden con-firmar 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 merca-dos activos (es decir, información no observable).

La siguiente tabla presenta el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razo-nable al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 180,001	$ -	$ 180,001
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	110,253	-	110,253
Total	$ -	$ 290,254	$ -	$ 290,254
2022				
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 247,939	$ -	$ 247,939
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	125,188	-	125,188
Total	$ -	$ 373,127	$ -	$ 373,127

Durante el período al 31 de marzo de 2023 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 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.

i. 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 nuestra Entidad está expuesta 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 la Entidad afectando su operación habitual y resultados financieros. Sin embargo, la Entidad tiene 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.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Deterioro

RLH evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus ins-trumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable con cambios en otros resultados in-tegrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que pres-tan 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 reconoci-miento inicial de las cuentas por cobrar.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Deterioro de activos no financieros

Los activos intangibles que tienen vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil o activos in-tangibles 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 dete-rioro 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 cir-cunstancias que indiquen que podrían verse afectados.

RLH realizó pruebas de deterioro de sus activos y no identificó deterioro sobre los mismos.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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.

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 directa-mente 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 fu-turas 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 ini-cial (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 dife-rencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se re-versará en un futuro pre-visible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resul-te probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferen-cias temporales y se es-pera 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 ha-brá 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 im-puesto 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 es-pera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las ta-sas (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 período sobre el que se informa, recupe-rar 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 pa-ra 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 acti-vos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias apro-badas 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.

Los gastos por impuestos a la utilidad están basados en las estimaciones que la Administración hace de la tasa promedio efectiva de impuestos anual por cada subsidiaria.

La provisión para impuestos a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
ISR causado	$ 140,516	$ 120,839
ISR diferido	104,354	72,767
Total	$ 244,870	$ 193,606

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Activos intangibles

Activos intangibles

Las marcas, contratos de operación y otros activos adquiridos individualmente se presentan al cos-to 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 contra-tos 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 contra-prestación 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 uni-dades 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 in-terna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor fre-cuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El va-lor 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 in-tangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reco-nocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

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.

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 da-do de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de re-sultados 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 razo-nable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su ca-so, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos y gastos”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del cré-dito mercantil al 31 de marzo de 2023, se muestran en la página siguiente:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos	Crédito mércantil
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 15,732,323	$ 442,685	$ 151,844
Inversiones en construcciones en proceso	157,464	-	-
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	67,568	4,633	-
Bajas	(1,372)	(548)	-
Traspasos	(235)	235	-
Efectos de conversión	(808,349)	(23,898)	(6,809)
Depreciación y amortización del periodo	(133,793)	(14,666)	-
Saldos al 31 de marzo de 2023	$ 15,013,606	$ 408,441	$ 145,035

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contrapresta-ción transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula co-mo la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasi-vos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participa-ciones 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 asumi-dos 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 tenen-cia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los mon-tos 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 re-sultado 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 reconoci-dos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del pe-ríodo 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 nue-va información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisi-ción 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 diferen-cia 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 contin-gente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contrapresta-ción transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula co-mo la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasi-vos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participa-ciones 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 asumi-dos 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 tenen-cia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los mon-tos 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 re-sultado 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 reconoci-dos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del pe-ríodo 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 nue-va información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisi-ción 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 diferen-cia 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 contin-gente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Capital contable:

El capital contable se integra como sigue:

Al 31 de marzo de 2023		
Número de acciones	Descripción	Importe
1,115,918,526	Capital social fijo sin derecho a retiro	$ 7,443,177
1,115,918,526	Capital social suscrito y exhibido	$ 7,443,177

Desde el 31 de diciembre de 2023 al 31 de marzo de 2022 no existieron cambios en el capital social.

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 previa-mente 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 mexi-canas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas

mexicanas que se en-cuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2023 y 2022 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.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Arrendamientos

La NIIF 16 introdujo un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arren-datario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subya-cente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrenda-miento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arren-damientos de partidas de bajo valor. Los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financie-ros 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 pre-sente.

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.

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 fi-nanciamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir pres-tados 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 financia-miento 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 financia-miento 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 fun-ción 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 pe-riódica 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 cual-quier 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 ac-tivo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arren-damientos 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.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

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.

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 da-do de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de re-sultados 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 razo-nable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su ca-so, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos y gastos”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios, se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del cré-dito mercantil al 31 de marzo de 2023, se muestran en la página siguiente:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos	Crédito mércantil
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 15,732,323	$ 442,685	$ 151,844
Inversiones en construcciones en proceso	157,464	-	-
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	67,568	4,633	-
Bajas	(1,372)	(548)	-
Traspasos	(235)	235	-
Efectos de conversión	(808,349)	(23,898)	(6,809)
Depreciación y amortización del periodo	(133,793)	(14,666)	-
Saldos al 31 de marzo de 2023	$ 15,013,606	$ 408,441	$ 145,035

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

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 esti-mado 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 provi-sión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cual-quier 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 ac-tuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

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 be-bidas 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 gra-do 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 de-partamentos de operación cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega ha ocu-rrido, la contraprestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada.

Los ingresos por renta de habitaciones y residencias se reconocen a través del tiempo y los ingre-sos 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 alterna-tivo para RLH debido a restricciones contractuales. Sin embargo, no surgen derechos de pago obli-gatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se recono-cen en el momento en que el título legal es transferido al cliente y cuando se realiza la entrega de la residencia.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los ca-sos, 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.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponi-bles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento origi-nal de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Depósitos bancarios	$ 3,949,079	$ 4,449,500
Efectivo para servicio de la deuda[1]	281,401	287,995
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	541,207	327,328
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	$ 4,771,687	$ 5,064,823

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda por $281,401 y $287,995 al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efec-tivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolida-dos intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados au-ditados por el año terminado el 31 de diciembre 2022, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

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.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

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 participa-ción 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 po-der sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad prác-tica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral.

RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de RLH en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por RLH, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que RLH tiene, o no tiene, la capa-cidad 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 con-trol se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participacio-nes no controladoras de RLH se ajustan para reflejar los cambios en las correspondientes inversio-nes 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 directa-mente 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 ra-zonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédi-to 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 re-gistran (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.

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contrapresta-ción transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula co-mo la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasi-vos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participa-ciones 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 asumi-dos 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 tenen-cia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los mon-tos 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 re-sultado 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 reconoci-dos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del pe-ríodo 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 nue-va información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisi-ción 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 diferen-cia 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 contin-gente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

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 ra-zonable 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 ra-zonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisi-ción, 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 expi-ran.

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 sustancial-mente 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 utili-zando 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 analiza-dos 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 Costos de financiamiento.

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 con-traprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

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 esti-mado 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 provi-sión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cual-quier 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 ac-tuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

Cuentas por pagar y gastos acumulados:

La integración de las cuentas por pagar y gastos acumulados se muestra en la página siguiente:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Gastos acumulados [1]	$ 41,889	$ 46,242
Impuestos por pagar	78,416	163,380
Participación de los trabajadores en las utilidades	123,408	100,693
Arrendamientos a corto plazo por pagar	29,540	27,477
Honorarios	68,896	57,075
Impuesto al valor agregado por pagar	56,450	2,727
Otras cuentas por pagar	113,747	107,821
Acreedores diversos	361,705	519,606
	$ 874,051	$ 1,025,021

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

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 opera-ciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fe-cha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes.

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.

En la siguiente hoja se muestra la siguiente información relacionada con clientes y otras cuentas por cobrar:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Clientes	$ 464,139	$ 504,187
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(50,182)	(51,478)
Clientes - Neto	413,957	452,709
Impuesto al valor agregado por recuperar	179,847	194,970
Impuesto sobre la renta por recuperar	294,041	394,471
Impuesto al valor agregado acreditable	12,146	80,542
Otras cuentas por cobrar	82,834	80,818
Total	$ 982,825	$ 1,203,510

El valor razonable de clientes y documentos por cobrar al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es similar a su valor en libros.

El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es el siguiente:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Al inicio del año	$ 51,478	$ 972
(Disminución) aumento a la provisión	(1,296)	50,506
Aplicación de la provisión	-	-
Al final del año	$ 50,182	$ 51,478

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 y sus reversos se registran dentro de los gastos administrativos y de operación.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

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 participa-ción 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 po-der sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad prác-tica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral.

RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de RLH en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por RLH, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que RLH tiene, o no tiene, la capa-cidad 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 con-trol se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participacio-nes no controladoras de RLH se ajustan para reflejar los cambios en las correspondientes inversio-nes 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 directa-mente 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 ra-zonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédi-to 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 re-gistran (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.

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contrapresta-ción transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula co-mo la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasi-vos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participa-ciones 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 asumi-dos 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 tenen-cia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los mon-tos 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 re-sultado 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 reconoci-dos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del pe-ríodo 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 nue-va información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisi-ción 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 diferen-cia 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 contin-gente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Saldos y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran en la página siguiente:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Por cobrar a corto plazo:		
Villas Mayakoba Condominio, A.C (Afiliada)	$ 9,310	$ -
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	8,217	1,754
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	3,090	5,818
Condominio Mayakoba A.C., (Afiliada)	1,858	929
Inversión Tuística R5 S.A.P.I de C.V. (Afiliada)	1,361	1,361
Vouching México S. L. (Afiliada)	1,255	1,324
Condominio Maestro la Mandarina A.C. (Afiliada)	994	969
Laguna Kai Hotel y Condominios, A.C. (Afiliada)	360	-
Operadora Lakahn S.A. de C.V. (Afiliada)	213	-
Inmobiliaria Management S.A.P.I de C.V. (Afiliada)	36	-
CDMK Servicios S.A. DE C.V.(Afiliada)	-	17
	$ 26,694	$ 12,172

Las cuentas por cobrar a corto plazo corresponden principalmente a ingresos administrativos, reembolso de gastos, gastos de viaje y servicios de tecnología.

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	$ 110,253	$ 125,188

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.6,792 al 31 de marzo de 2023 (Dls. 7,125 al 31 de diciembre de 2022), 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.

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Por pagar a corto plazo:		
Operadora Lakahn S.A. de C.V. (Afiliada)	$ 6,084	$ -
Condominio Mayakoba A.C. (Afiliada)	4,398	20,059
Condominio Maestro la Mandarina, A. C. (Afiliada)	711	2,587
SCP Foundation, A.C. (Afiliada)	176	-
Condominio R5 A.C. (Afiliada)	373	771
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	771	373
Condominio FHP Mayakoba A. C. (Afiliada)	639	454
	$ 13,152	$ 24,244

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas se presentan como sigue:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
Gastos:		
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	$ 3,038	$ 3,045
	$ 3,038	$ 3,045
Otras transacciones:		
Gastos por servicios administrativos	$ (36,543)	$ (40,262)
Honorarios a personas físicas	(1,556)	-
Ingresos por servicios administrativos	-	3,115
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	-	(611)
Gastos de viaje	(4,527)	-
Ingresos por traspaso de activos fijos	-	9
Otros ingresos con partes relacionadas	5	778
Otros egresos con partes relacionadas	(2,800)	(1,855)
	$ (45,421)	$ (38,826)

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolida-dos intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados au-ditados por el año terminado el 31 de diciembre 2022, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

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

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Nuevas normas y modificaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comenzó el 1 de enero de 2022:

“NIIF 9, NIC 139, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16” Reforma de la tasa de interés de referencia Fase 2.

ii. Nuevas normas y modificaciones a normas que no han sido adoptadas

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos 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.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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 el Caribe.

Transacciones importantes

a. 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 $2,503 millones (€130 millones), sin estar sujeto a ajustes posteriores o garantía alguna de parte de la Entidad, de los cuales €14.7 millones, (MXN$296.7 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 el Estado de Situación Financiera consolidado de Nilaya Properties, S.L. a la fecha de la transacción.

		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 activos	$	7,642,941
Total pasivo a corto plazo	$	206,550
Créditos bancarios		2,694,993
Impuestos diferidos - netos		609,615
Otros pasivos 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

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.

a. Renegociaciones de términos de deuda

El 16 de mayo de 2022 se liquidó el préstamo que se tenía en la entidad Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. (Hotel One&Only) con Bancomext, S.N.C. y se contrató un nuevo crédito con BBVA México, S.A., Para este crédito se contrató un derivado de cobertura de flujos de efectivo para cubrir la tasa de intereses.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Transacciones importantes

a. 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 $2,503 millones (€130 millones), sin estar sujeto a ajustes posteriores o garantía alguna de parte de la Entidad, de los cuales €14.7 millones, (MXN$296.7 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 el Estado de Situación Financiera consolidado de Nilaya Properties, S.L. a la fecha de la transacción.

		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 activos	$	7,642,941
Total pasivo a corto plazo	$	206,550
Créditos bancarios		2,694,993
Impuestos diferidos - netos		609,615
Otros pasivos 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

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.

a. Renegociaciones de términos de deuda

El 16 de mayo de 2022 se liquidó el préstamo que se tenía en la entidad Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. (Hotel One&Only) con Bancomext, S.N.C. y se contrató un nuevo crédito con BBVA México, S.A., Para este crédito se contrató un derivado de cobertura de flujos de efectivo para cubrir la tasa de intereses.

Estado Consolidado Condensado de Situación Financiera Proforma
Al 31 de marzo de 2022
Miles de pesos mexicanos

Activo	RLH	Ajustes proforma	Saldos proforma
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 4,858,690	$ 2,784,686	$ 7,643,376
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,030,346	(34,164)	996,182
Partes relacionadas	17,803	0	17,803
Inventarios	123,717	(31,349)	92,368
Inventarios inmobiliarios	1,505,152	0	1,505,152
Pagos anticipados	205,961	(28,264)	177,697
Suma el activo circulante	7,741,669	2,690,910	10,432,579
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	22,816,646	(7,184,759)	15,631,887
Inventarios inmobiliarios	762,568	0	762,568
Activos intangibles y otros activos	734,893	(271,516)	463,377
Crédito mercantil	1,077,978	(922,704)	155,274
Partes relacionadas	153,577	0	153,577
Impuestos diferidos	376,158	0	376,158
Efectivo restringido	20,458	(20,458)	0
Instrumentos financieros derivados	79,794	(12,606)	67,188
Otros activos a largo plazo	4,199	0	4,199
Suma el activo no circulante	26,026,271	(8,412,043)	17,614,228
Total activo	$ 33,767,940	$ (5,721,134)	$ 28,046,806
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Préstamos bancarios	$ 221,496	$ 0	$ 221,496
Proveedores	276,024	(33,510)	242,514
Anticipo de clientes	1,632,822	(21,326)	1,611,496
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,025,948	(134,921)	891,027
Provisiones	161,081	0	161,081
Partes relacionadas	29,566	0	29,566
Impuesto sobre la renta por pagar	143,260	0	143,260
Suma el pasivo a corto plazo	3,490,197	(189,756)	3,300,441
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Préstamos bancarios	9,327,838	(3,111,672)	6,216,166
Impuestos diferidos	1,565,557	(668,877)	896,680
Partes Relacionadas	236,810	(236,810)	0
Instrumentos financieros derivados	31,862	(3,585)	28,277
Ingresos diferidos	209,126	(209,126)	0
Beneficios a los empleados	130,264	(24,832)	105,432
Otras cuentas por pagar a largo plazo	41,693	(23,287)	18,406
Suma el pasivo a largo plazo	11,543,150	(4,278,190)	7,264,960

Estado Consolidado Condensado de Resultados Integrales Proforma
Por el periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2022
Miles de pesos mexicanos

	RLH	Ajustes proforma	S pr
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	$ 1,343,320	$ (86,746)	$
Ingresos por alimentos y bebidas	521,314	(42,512)	
Otros ingresos hoteleros	265,437	(15,707)	
Ingresos por ventas de residencias	550,466	0	
	2,680,537	(144,965)	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(326,411)	33,647	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(314,671)	55,603	
Otros costos hoteleros	(84,902)	2,528	
Costo por venta de residencias	(447,622)	0	
Gastos administrativos y operativos	(278,642)	28,418	
Depreciación y amortización	(174,125)	31,460	
Gastos informaticos y de telecomunicaciones	(27,910)	4,170	
Gastos de venta y mercadotecnia	(184,116)	14,234	
Gastos de mantenimiento	(84,680)	9,082	
Electricidad, gas y agua	(71,430)	14,722	
Honorarios de operación	(125,357)	3,665	
Seguros	(31,802)	825	
Predial	(33,115)	27,185	
Gastos corporativos	(83,513)	(2,631)	
	(2,268,296)	222,909	
Otros ingresos, netos	17,509	667,731	
Utilidad de operación	429,750	745,675	
Costos de financiamiento:			
Intereses y costos financieros	(109,344)	29,588	
Pérdida cambiaria	(170,896)	5	
Costo finaciero	(280,240)	29,593	
Intereses ganados	22,059	1,445	
Utilidad cambiaria	101,709	0	
	(156,472)	31,039	
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	273,278	776,714	
Provisión para impuestos a la utilidad	(193,606)	1,146	
Utilidad neta del año	79,672	777,860	
Otros resultados integrales:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(319,045)	195,121	
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	200,488	(82,192)	
Reclasificación del efecto de conversión de operaciones extranjeras y cobertura de flujo de efectivo por venta de negocio	0	(100,340)	
Remediación de la obligación de beneficios a empleados	0	0	
	(118,557)	12,590	
(Pérdida) utilidad integral neta del año	$ (38,885)	$ 790,449	$
Utilidad neta del año atribuible a:			
Participación controladora	$ 128,931	$ 722,322	$
Participación no controladora	(49,259)	55,537	
Utilidad neta del año	$ 79,672	$ 777,860	$
Utilidad integral neta del año atribuible a:			
Participación controladora	$ 68,043	$ 679,577	$
Participación no controladora	(106,928)	110,873	
(Pérdida) utilidad integral neta del año	$ (38,885)	$ 790,449	$

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0

Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0