

RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y en el Caribe anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2025.

Ciudad de México. - RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento de lujo y ultra lujo en México anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2025. Excepto cuando se mencione lo contrario, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”) y expresadas en pesos mexicanos nominales.

Información Relevante del 1T del 2025.

Estado de resultados consolidado

Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario

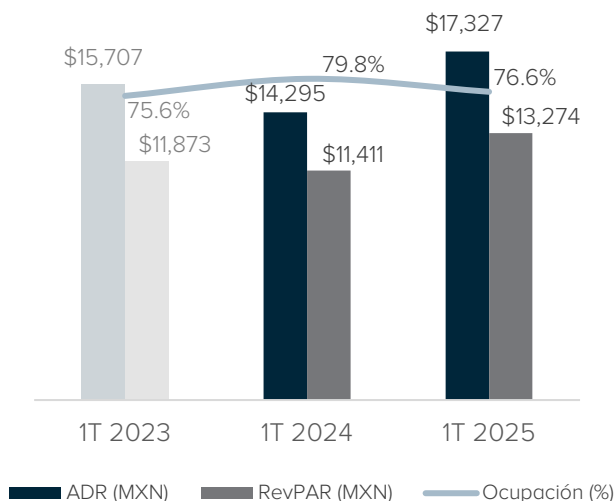
	Acumulado					
	1T 2025	%	1T 2024	%	Var. a/a Anual	
Ingresos Totales	2,798,992	100%	2,327,411	100%	471,581	20%
Costos y gastos hoteleros	(1,781,827)	-64%	(1,511,368)	-65%	(270,459)	18%
Otros costos y gastos	(152,564)	-5%	(31,391)	-1%	(121,173)	386%
Gastos indirectos	(470)	0%	(33)	0%	(437)	1324%
Utilidad Operativa	864,131	31%	784,619	34%	79,512	10%
<i>Margen (%)</i>	31%		34%		17%	
EBITDA	810,761	29%	716,922	31%	93,839	13%
<i>Margen (%)</i>	29%		31%		20%	

El **EBITDA recurrente consolidado**, después de gastos corporativos de RLH, registró un **incremento del 13%** durante el primer trimestre del año, en comparación con mismo periodo de 2024, **alcanzando 810.8M.**

Este incremento **se vio favorecido por la depreciación que experimentó el peso mexicano frente al dólar estadounidense**, al pasar de un **tipo de cambio promedio de 17.00 MXN/USD** en el primer trimestre de 2024 a **20.42 MXN/USD** en el mismo periodo de 2025. Este efecto cambiario impulsó de manera significativa los ingresos, que mostraron un **incremento del 20%** interanual.

En la sección de Estadísticas Operativas se presenta una explicación más detallada sobre el desempeño operativo del portafolio, así como del impacto por la depreciación del peso en los resultados expresados en moneda nacional.

Agregado de los Activos en Operación
1T 2025 vs 1T 2023 y 1T 2024 (MXN)



La **tasa de ocupación** fue del 76.6%, registrando un decremento de 3.2 p.p. en comparación con el mismo periodo del año anterior.

La **tarifa promedio** fue de 17,327 (848 USD), lo que representó un incremento del 21.2% respecto al año previo, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 0.7% respecto al mismo periodo del año anterior.

El **RevPAR** fue de 13,274 (650 USD), lo que representó un incremento del 16.3% respecto al año previo, en moneda local. Por su parte, el RevPAR en dólares americanos registró un decremento del 3.3% respecto al mismo periodo del año anterior.

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros 1T2025

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados¹ del portafolio de los **Activos Hoteleros** de RLH Properties al **primer trimestre** del **2025**:

Indicadores Operativos al 1er Trimestre 2025					
Activos en Operación					
Indicador	1T 2023	1T 2024	1T 2025	% Var. 1T 2025 vs. 1T 2023	% Var. 1T 2025 vs. 1T 2024
ADR (USD)	\$843	\$842	\$848	0.6%	0.7%
ADR (MXN)	\$15,707	\$14,295	\$17,327	10.3%	21.2%
Ocupación (%)	75.6%	79.8%	76.6%	1.0 pp	(3.2 pp)
RevPAR (USD)	\$637	\$672	\$650	1.9%	(3.3%)
RevPAR (MXN)	\$11,873	\$11,411	\$13,274	11.8%	16.3%
Ingresos Totales (USD '000)	\$127,087	\$139,199	\$129,390	1.8%	(7.0%)
Ingresos Totales (MXN '000)	\$2,367,783	\$2,363,232	\$2,643,092	11.6%	11.8%
EBITDA* (USD '000)	\$45,952	\$49,562	\$47,823	4.1%	(3.5%)
EBITDA* (MXN '000)	\$855,801	\$840,782	\$976,224	14.1%	16.1%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$42,000	\$45,094	\$43,815	4.3%	(2.8%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$782,178	\$764,910	\$894,341	14.3%	16.9%
Margen EBITDA (%)	36.1%	35.6%	36.9%	0.8 pp	1.4 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	33.0%	32.4%	33.8%	0.8 pp	1.5 pp

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

¹ 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.

Tasa de ocupación y Tarifa promedio

La **tasa de ocupación** fue del **76.6%**, registrando un **decremento de 3.2 p.p.** en comparación con el mismo periodo del año anterior. En cuanto a la **tarifa promedio**, esta fue de **17,327 (848 USD)**, lo que representó un **incremento del 21.2%** respecto al año previo, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un **incremento del 0.7%** respecto al mismo periodo del año anterior.

Durante el trimestre, el sector hotelero en México enfrentó una serie de retos que se tradujeron en una **contracción en la demanda**, particularmente en algunos destinos clave. Uno de los principales factores fue la incertidumbre generada por el proceso electoral en Estados Unidos, un mercado emisor fundamental para el turismo en México, lo que llevó a una actitud más cautelosa por parte de los viajeros. Además, eventos climáticos como los incendios forestales en California afectaron directamente la movilidad y las decisiones de viaje, afectando a los principales destinos turísticos del país, particularmente en la costa oeste. Bajo esta perspectiva, según los datos publicados por la Unidad de Política Migratoria del Gobierno de México, durante el primer bimestre de 2025 la llegada de turistas de nacionalidad estadounidense disminuyó un 2.6% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Finalmente, el desempeño del portafolio se vio condicionado por una mayor competencia derivada de la consolidación de la oferta de lujo, principalmente en la Riviera Maya.

En este sentido, durante el primer trimestre del año, la estrategia en la mayoría de los activos del portafolio se centró en **optimizar la demanda** mediante niveles tarifarios que logran contrarrestar la baja en la tasa de ocupación. Por su parte, el **impacto positivo en la tarifa expresada en pesos mexicanos** se debe a que, en el primer trimestre de 2025, esta moneda experimentó una **depreciación del 20.2% frente al dólar estadounidense** con respecto al mismo periodo de 2024, pasando de un **tipo de cambio promedio de 17.00 MXN/USD a 20.42 MXN/USD**.

Destacan los hoteles **Rosewood Mayakoba** y **Four Seasons Mexico City**, que, a pesar de los desafíos macroeconómicos, continúan liderando sus respectivos mercados en términos de RevPAR. Por su parte, el hotel **Banyan Tree Mayakoba** mantiene su liderazgo en nivel de ocupación, incluso frente a un entorno de creciente consolidación de la oferta. Finalmente, el hotel **Fairmont Mayakoba** sigue fortaleciendo su posición como líder en su set competitivo impulsado por su desempeño tras su reciente renovación, registrando el mejor nivel en tarifa y RevPAR.

EBITDA

Durante el trimestre, el **EBITDA** del portafolio mostró un desempeño negativo en **dólares estadounidenses**, con una **disminución del 3.5%** en comparación con el mismo periodo del año anterior. Por su parte, al registrarse en **pesos mexicanos**, el EBITDA presentó un **incremento del 16.1%** frente al año previo. Esta variación está directamente relacionada con la depreciación que experimentó el peso mexicano frente al dólar.

En este sentido, la disminución del EBITDA se relaciona directamente con una caída en los ingresos totales del portafolio, que registraron una **disminución del 7.0% en dólares americanos** respecto al mismo periodo del año anterior, como resultado de una **contracción en la demanda**. Este impacto fue en gran medida mitigado gracias a la **estrategia de contención de gastos** en los activos del portafolio que se implementó desde el año pasado. Dichas acciones han permitido mantener una operación más eficiente y alcanzar ahorros significativos, que se traducen en una **reducción del 9.9% en los gastos totales del portafolio**, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Si bien los activos del portafolio enfrentaron un primer trimestre desafiante en 2025, es importante destacar el desempeño **del hotel Four Seasons Mexico City**, que registró el mayor crecimiento respecto al año previo (incremento del 13.2%), a pesar del contexto geopolítico del país y siendo un activo con muchos años de posicionamiento en el mercado. Asimismo, destaca **el hotel Fairmont Mayakoba**, que, pese a un trimestre desafiante para los activos del portafolio, continúa manteniendo los niveles de EBITDA del mismo periodo del año anterior, como parte de su periodo de posicionamiento. Adicionalmente, destaca **Golf El Camaleón**, que registró un incremento del 64.5% respecto al mismo periodo del año anterior, siguiendo su tendencia de desempeño positiva y que, en parte, la comparativa se vio beneficiada ya que, en el primer trimestre de 2024, el campo de golf permaneció cerrado durante 9 días por trabajos de preparación para el Torneo LIV Golf.

Información relativa al Negocio Residencial

A continuación, se muestran los principales indicadores comerciales del Negocio Residencial² de RLH al primer trimestre de 2025:

Componente	Inventario Total	Ventas 2025	Ventas celebradas al 31 de marzo de 2025	Inventario Disponible	Contratos de Compraventa Firmados en 2025
Residencias	340	5	261	79	1
Mayakoba	290	5	236	54	-
Residencias Rosewood	33	-	31	2	-
Fairmont Heritage Place (FO) ^(a)	53	2	41	12	-
Fairmont Heritage Place (FC) ^(b)	204	3	164	40	-
Mandarina	50	-	25	25	1
Mandarina Private Homes O&O ^(c)	50	-	25	25	1

(a) Se entiende por FO las unidades que se comercializan como "Full Ownership".

(b) Se entiende por FC las unidades que se comercializan como "Fracciones".

(c) Se reportan las unidades de los lotes que están activos.

² 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, al momento de la escritura de la propiedad.

Resultados del primer trimestre de 2025

Ingresos Totales

Durante el trimestre los ingresos totales muestran un aumento del 20% en comparación con el mismo periodo del año pasado, originado por el fortalecimiento del dólar frente al peso en un 20.2% promedio, por la venta residencial y al desempeño continuo de los hoteles.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el trimestre ascendieron a 2,411.3M:

- 1,525.0M de ingresos por renta de habitaciones (55% de los ingresos).
- 706.8M de ingresos por alimentos y bebidas (25% de los ingresos).
- 395.7M de otros ingresos hoteleros (14% de los ingresos).
- 171.4M de ingresos por venta de residencias (6% de los ingresos).

Durante el trimestre, los otros ingresos no recurrentes ascendieron a 10.1M.

Costos y gastos

Durante este trimestre, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron 1,934.9M:

- 404.0M de gastos de habitaciones (21% de los costos y gastos generales).
- 359.5M de costos y gastos de alimentos y bebidas (19% de los costos y gastos generales).
- 324.7M de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (17% de los costos y gastos generales).
- 313.8M de gastos administrativos y operativos (16% de los costos y gastos).
- 200.2M de gastos por honorarios de operación, seguros y predial (10% de los costos y gastos generales).
- 197.1M de otros gastos departamentales y servicios básicos (10% de los costos y gastos generales).
- 135.6M de costos por venta de residencias (7% de los costos y gastos generales).

Los costos y gastos generales mostraron un aumento del 25% en comparación con el mismo periodo de 2024.

EBITDA

El EBITDA hotelero del trimestre alcanzó los 877.9M, registrando un aumento del 9% comparado contra el mismo periodo del 2024, mientras que el EBITDA total de 810.8 M, registro un incremento en la utilidad del 13% comparado con el mismo periodo del 2024,

Gastos corporativos

Durante el trimestre, los gastos corporativos recurrentes muestran una disminución del 15% en comparación con el mismo periodo de 2024, por la terminación del plan de incentivos.

Resultado integral de financiamiento

Durante el trimestre la deuda financiera y la pérdida cambiaria generaron un costo financiero en resultados por 960.1M.

Durante el trimestre, el costo de financiamiento neto aumenta a 209.0M, por el incremento por refinanciamiento de la deuda y se desglosa de la siguiente manera:

Resultado integral de financiamiento

Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario

	Acumulado 2025	Acumulado 2024	Var. a/a
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(220,193)	(122,897)	(97,296)
Pérdida cambiaria	(739,873)	(57,010)	(682,863)
Costo financiero	(960,066)	(179,907)	(780,159)
Intereses ganados	41,167	46,302	(5,135)
Utilidad cambiaria	709,883	73,016	636,867
Costos de financiamiento	(209,016)	(60,589)	(148,427)

Utilidad neta del periodo

Durante el trimestre, la utilidad neta se situó en 399.9M, mostrando un aumento del 1% en comparación con el mismo trimestre del año anterior, por el fortalecimiento del dólar frente al peso y la venta residencial, compensado con costos financieros y reducción significativa de la carga fiscal.

Flujo de efectivo

El flujo neto de efectivo al 31 de marzo de 2025 de actividades de operación fue por 454.5M, originado por la contribución del EBITDA por 810.8M; compensado por el capital de trabajo negativo de 347.2M y partidas que no generan flujo por 51.1M. El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue negativo por 1,782.7M, debido a la adquisición de negocios (Hotel Park Hyatt Los Cabos) por 1,129.7M y a inversiones de CAPEX e intangibles por 694.1M; compensados por 41.2M de intereses cobrados. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue positivo por 113.1M, debido a la obtención de préstamos bancarios por 138.3M, el aumento de capital de la participación no controladora por 62.0M y el ingreso por la terminación de coberturas en instrumentos financieros por 35.2M; compensado por el pago de amortizaciones de préstamos bancarios por 94.8M e intereses pagados por 27.6M.

Situación Financiera

Efectivo y Liquidez

Al 31 de marzo de 2025 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de 4,061.2M, mostrando una disminución de 1,257.0M con respecto al 31 de diciembre del 2024 por la adquisición de negocios por 1,129.7M, la inversión en CAPEX e intangibles de 694.1M y el pago de préstamo principal e intereses por 122.4M; compensado por el flujo de efectivo generado por actividades de operación por 412.5M, la obtención de préstamos bancarios por 138.3M, el aumento de capital de la

participación no controladora por 62.0M, intereses cobrados por 41.2M y el ingreso por la terminación de cobertura de instrumentos financieros de 35.2M.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de marzo de 2025 muestran un aumento de 60.4M con respecto al 31 de diciembre del 2024, derivado de ISR, IVA y otros impuestos por recuperar de 64.9M, el aumento en clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas por 21M, por cuotas condominales y la disminución de la reserva de cuentas por cobrar por 1.7M; compensado por la recuperación del impuesto al valor agregado neto de 21.3M y la disminución de otras cuentas por cobrar por 5.3M.

Inventarios inmobiliarios

Al 31 de marzo de 2025 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de 1,602.2M y están integrados por terrenos en desarrollo por 603.1M y obras en proceso por 999.1M, estos presentan una disminución de 57.1M con respecto al 31 de diciembre de 2024 por la venta residencial. Los inventarios inmobiliarios a largo plazo corresponden a los terrenos para desarrollar por 1,014.1M, sin mostrar variación con respecto al 31 de diciembre de 2024.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de marzo de 2025 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de 545.5M con respecto al 31 de diciembre de 2024, por las inversiones en construcciones en proceso y las adiciones de activo fijo por 663.5M y el efecto de conversión como resultado del fortalecimiento del dólar frente al peso respecto de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por 32.7M; compensado por la depreciación de 142.9M y bajas por 7.9M.

Al 31 de marzo de 2025 el rubro de intangibles y otros activos tuvo un aumento neto de 7.5M con respecto al 31 de diciembre de 2024, por adiciones de 30.6M y el efecto de conversión derivado del fortalecimiento del dólar frente al peso por 0.8M; compensado por la amortización del periodo por 23.2M y bajas de activos intangibles por 0.7M.

El rubro de crédito mercantil por 427.4M muestra una disminución de 2.1M por el efecto por conversión de la fecha de adquisición a la fecha de este informe.

Anticipos de clientes

Al 31 de marzo de 2025 el total de anticipos de clientes asciende a 1,852.7M, se integra por 1,102.5M de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de residencias y 750.2M de anticipos de clientes hoteleros.

La disminución de 172.5M respecto del 31 de diciembre de 2024, se debe principalmente a la aplicación de anticipos en la ocupación hotelera por 185.1M y por la venta residencial por 171.5M; compensado con los anticipos recibidos de residencias por 184.1M.

Deuda bancaria total

Al 31 de marzo de 2025 la deuda total de RLH es de 15,630.6M mostrando un aumento de 90.2M comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2024, dicho aumento se debe a la obtención de crédito

por 138.3M, la fluctuación cambiaria por 37M y el reconocimiento de costo amortizado por 9.8M; compensado por el pago de préstamos por 94.8M.

Al 31 de marzo de 2025 el 100% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 6.71%. Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

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

Componente	1T2025	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
<i>Cifras en miles USD\$ excepto cuando se denote lo contrario</i>				
Four Seasons Ciudad de México	99,250	USD	2.70%+ SOFR	2029
Fairmont Mayakoba	102,638	USD	2.50%+ SOFR	2029
Rosewood Mayakoba	135,384	USD	2.50%+ SOFR	2029
Banyan Tree Mayakoba	133,429	USD	2.50%+ SOFR	2029
Andaz Mayakoba	48,088	USD	3.00%+ SOFR	2032
One&Only Mandarin	69,675	USD	2.97%+ SOFR	2029
RLH Properties	60,000	USD	2.75%+ SOFR	2026
Koen Properties	130,000	USD	3.35% + SOFR	2031
Posición de deuda total (1) *	15,816,987			

(1) T.C aplicado de USD de Banxico al cierre del 1T2025

*Cifras expresadas en valor nominal

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de marzo de 2025, los instrumentos financieros que mantiene RLH para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios y los cuales son presentados a su valor razonable, muestran una disminución debido a movimientos inesperados en las tasas de interés por parte de la Reserva Federal de Estados Unidos, la tendencia descendente de la tasa SOFR 3M CME y un escenario económico más débil que origina una expectativa de tasas de interés más altas en el corto plazo. La valuación de los nuevos instrumentos refleja una disminución de 78.3M y un efecto cambiario por 0.3M, los cuales se registraron en otros resultados integrales. Estos productos, con vencimientos hasta 2026, fueron liquidados al momento de cerrar las operaciones y tienen las siguientes características:

Compañía	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa variable	Valor razonable al	
					31 de marzo 2025	31 de marzo 2025	31 diciembre de 2024
Four Seasons Ciudad de México	1,010,830	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.33%	\$12,029	\$27,498
Rosewood Mayakoba	1,385,930	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.33%	\$16,299	\$37,162
Banyan Tree Mayakoba	1,365,916	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.33%	\$16,064	\$36,626
Fairmont Mayakoba	1,050,705	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.33%	\$12,357	\$28,173
One&Only Mandarin	1,074,953	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.33%	\$5,077	\$9,201
Instrumentos financieros SWAPS activos						\$61,826	\$138,660

Compañía	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa variable	Valor razonable al	
					31 de marzo 2025	31 de marzo 2025	31 diciembre de 2024
Four Seasons Ciudad de México	505,415	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	4.33%	\$533	\$804
Rosewood Mayakoba	692,965	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	4.33%	\$723	\$1,061
Banyan Tree Mayakoba	682,958	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	4.33%	\$713	\$1,046
Fairmont Mayakoba	525,352	5-nov-83	25-nov-24	8.50%	4.33%	\$548	\$783
Instrumentos financieros CAPS activos						\$2,517	\$3,694
Instrumentos financieros total						\$64,343	\$142,354

Capital contable

El aumento del capital contable por 361.6M se debe a la utilidad neta del periodo de 399.9M y el aumento de capital de la participación no controladora por 62M; compensado parcialmente con el resultado negativo de la valuación de instrumentos financieros netos de impuestos diferidos por 54.8M y el efecto de fluctuación cambiaria negativo neto de 45.5M, derivado del uso del dólar como moneda funcional en la operación hotelera, registrada en otras cuentas de capital.

Gobierno Corporativo

El 22 de abril de 2025, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al 31 de marzo de 2025, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexos

Portafolio:

Al 31 de marzo de 2025, RLH cuenta con **11 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo** que totalizan **aprox. 1,552 cuartos hoteleros** (1,249 en operación y aprox. 303 en desarrollo), **hasta 233 residencias *full ownership* y 204 unidades fraccionales** ambas con marcas hoteleras asociadas, y **1 campo de golf** con 18 hoyos y **1 campo de golf par 3** con 10 hoyos:

- **Activos en Operación** (6 hoteles con 1,249 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):
 - **Activos Hoteleros** (6 hoteles, 1,249 cuartos): hotel Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), hotel Rosewood Mayakoba (129 cuartos), hotel Banyan Tree Mayakoba (160 cuartos), hotel Fairmont Mayakoba (401 cuartos), el hotel Andaz Mayakoba (214 cuartos) y el hotel One&Only Mandarin (105 cuartos).
 - **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, 1 hotel con aprox. 163 cuartos, hasta 233 residencias *full ownership* y 204 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):
 - **Hotel Rosewood Mandarin** (aprox. 140 cuartos): El hotel Rosewood Mandarin se encuentra en etapa de construcción.
 - **Hotel Park Hyatt Los Cabos** (aprox. 163 cuartos): El hotel Park Hyatt Los Cabos se encuentra en etapa de construcción.
 - **Residencias en la Mandarin con marcas One&Only y Rosewood** (hasta 147 residencias): Las residencias One&Only Mandarin se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Las residencias Rosewood Mandarin se desarrollarán en un futuro.
 - **Residencias en Mayakoba con marcas Fairmont y Rosewood** Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 53 residencias *full ownership* y 204 unidades fraccionales. Rosewood Residences considera un inventario de 33 residencias *full ownership*.
 - **Otros Activos** (1 campo de golf, 10 hoyos par 3): El campo de golf Mandarin fue diseñado por el famoso golfista australiano Greg Norman y ofrecerá una nueva forma de ocio y entretenimiento en el destino.

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 1T2025		976.2
Gastos Corporativos	} MXN (165.5M)	(65.7)
Resultado del Negocio Residencial		(13.7)
Park Hyatt Los Cabos		(21.0)
Ajustes IFRS		(61.0)
Administración de Tenedoras		(4.1)
Estado consolidado de Resultados 1T2025		810.8

La diferencia neta de MXN (\$165.5M) surge principalmente por:

- Los ingresos/(gastos) del propietario MXN (\$65.7M) no se registran en el EBITDA de los hoteles, pero sí dentro del estado consolidado de resultados. Particularmente, se distinguen conceptos como OPEX extraordinario de activos, gastos legales, honorarios, entre otros.
- MXN (\$13.7M) de los Resultados de las Residencias: Rosewood Residences y Mandarina Private Homes.
- Park Hyatt Los Cabos, incluye gastos del propietario y otros gastos relacionados por MXN (\$21.0M).
- Ajustes por IFRS, efectos cambiarios e intereses generados por la operación de los hoteles, así como aquellos derivados del cumplimiento con IFRS, se presentan en el resultado integral de financiamiento en MXN (\$61.0M).
- Administración de Tenedoras, son gastos de impuestos de sociedades tenedoras y gastos para la construcción del hotel Rosewood Mandarina no capitalizables MXN (\$4.1M).

Estado de Resultados 1T2025

Los principales resultados financieros consolidados del 1T2025 de RLH se muestra a continuación.

Estado de resultados consolidado

Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario

	Acumulado					
	1T 2025	%	1T 2024	%	Var. a/a trimestral	
Ingresos hoteleros	2,626,599	94%	2,315,953	100%	310,646	13%
Costos y gastos hoteleros	(1,748,650)	-62%	(1,509,443)	-65%	(239,207)	16%
EBITDA hotelero	877,949	31%	806,510	35%	71,439	9%
Ingresos por residencias	171,449	6%	0	0%	171,449	100%
Otros ingresos, neto	944	0%	11,458	0%	(10,514)	-92%
Otros costos y gastos	(152,564)	-5%	(31,391)	-1%	(121,173)	386%
Gastos de venta y mercadotecnia	(33,177)	-1%	(1,925)	0%	(31,252)	1623%
Gastos indirectos	(470)	0%	(33)	0%	(437)	1324%
Utilidad operativa	864,131	31%	784,619	34%	79,512	10%
Gastos corporativos	(63,488)	-2%	(74,910)	-3%	11,422	-15%
Otros ingresos netos, no recurrentes	10,118	0%	7,213	0%	2,905	40%
EBITDA	810,761	29%	716,922	31%	93,839	13%
Depreciación y amortización	(166,047)	-6%	(151,517)	-7%	(14,530)	10%
Costos de financiamiento	(209,015)	-7%	(60,589)	-3%	(148,426)	245%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	435,699	16%	504,816	22%	(69,117)	-14%
(Gasto) por impuesto diferido	(29,681)	-1%	(43,738)	-2%	14,057	-32%
Provisión por ISR	(6,113)	0%	(65,359)	-3%	59,246	-91%
Utilidad neta del periodo	399,905	14%	395,719	17%	4,186	1%

Situación Financiera

El balance consolidado de RLH al 31 de marzo de 2025 se muestra a continuación.

Estado de situación financiera consolidado			
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>			
Activos	Marzo 2025	Diciembre 2024	Var. a/a Anual
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,061,190	5,318,220	(1,257,030) -24%
Cuentas por cobrar y partes relacionadas	1,725,285	1,664,872	60,413 4%
Inventarios inmobiliarios	1,602,216	1,659,362	(57,146) -3%
Otras partidas de activo circulante	1,306,824	1,243,444	63,380 5%
Activos circulantes	8,695,515	9,885,898	(1,190,383) -12%
Activo fijo e intangibles y crédito mercantil	25,323,341	24,772,367	550,974 2%
Inventarios inmobiliarios	1,014,141	1,014,141	0 0%
Impuestos diferidos	1,131,765	1,193,483	(61,718) -5%
Instrumentos financieros derivados	64,343	142,355	(78,012) ###
Partes relacionadas a largo plazo	80,564	81,294	(730) -1%
Activos no circulantes	27,614,154	27,203,640	410,514 2%
Total de activos	36,309,669	37,089,538	(779,869) -2%
Pasivos y Capital Contable			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	472,906	442,875	30,031 7%
Anticipo de Clientes	1,852,683	2,025,142	(172,459) -9%
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2,984,605	3,994,136	(1,009,531) ###
Pasivos a corto plazo	5,310,194	6,462,153	(1,151,959) -18%
Préstamos bancarios a largo plazo	15,157,724	15,097,522	60,202 0%
Impuestos diferidos	864,874	910,448	(45,574) -5%
Otras cuentas por pagar a largo plazo	452,179	456,293	(4,114) -1%
Pasivos a largo plazo	16,474,777	16,464,263	10,514 0%
Total capital contable	14,524,698	14,163,122	361,576 3%
Total de pasivos y capital contable	36,309,669	37,089,538	(779,869) -2%

Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 31 de marzo de 2025 se muestra a continuación.

Estado de flujos de efectivo consolidado				
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>				
	31 de marzo 2025	31 de marzo 2024	Var. a/a Anual	
Actividades de operación				
EBITDA	810,761	716,922	93,839	13%
Flujos netos de efectivo proveniente de las actividades de operación	412,527	284,500	128,027	45%
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(1,782,657)	(289,004)	(1,493,653)	517%
Flujos netos de efectivo utilizados de actividades de financiamiento	113,100	(173,326)	286,426	165%
(Disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,257,030)	(177,830)	(1,079,200)	607%
(+) Efectivo al inicio del año	5,318,220	2,452,019	2,866,201	117%
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	4,061,190	2,274,189	1,787,001	79%

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

RLH Properties es una empresa líder en su sector, cotizada en la Bolsa Mexicana de Valores y especializada en la adquisición, desarrollo y gestión de hoteles y resorts de lujo y ultra lujo, así como de productos residenciales asociados a marcas hoteleras. Basada en Ciudad de México desde 2013, RLH Properties está participada principalmente por fondos de pensiones, inversionistas institucionales, oficinas de gestión de patrimonio familiar mexicanas. La estrategia de inversión de RLH se centra en activos AAA situados en ubicaciones únicas con altas barreras de entrada, en mercados con baja oferta en proporción a la demanda actual y futura, y en asociación con los mejores operadores hoteleros a nivel internacional. El portfolio actual de RLH incluye Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba, Four Seasons CDMX, One&Only Mandarin, El Camaleón Mayakoba, Rosewood Residences Mayakoba, Fairmont Heritage Place Mayakoba y One&Only Mandarin Private Homes. Además, cuenta con dos proyectos en desarrollo, Rosewood Mandarin y Rosewood Residences Mandarin, cuyas aperturas están previstas para 2025. Para más información, visite: www.rlhproperties.com