



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

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.

Dirección: Paseo de la Reforma 412, Pisos 21-22, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06600, Ciudad de México.

Tipo: Acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social de RLH Properties, las cuales confieren plenos derechos corporativos y patrimoniales.

Series: “A”

Clave de pizarra: “RLH A”

Acciones: 1,115,918,526 acciones Serie “A”, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, suscritas y pagadas, representativas de la parte fija de nuestro capital social y no hay acciones emitidas de otras series.

Inscrita en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios:

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DE LA EMISORA O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE REPORTE ANUAL, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

Este Reporte Anual se encontrará a disposición del público en general y podrá ser consultado en la página de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.bmv.com.mx, en la de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.cnbv.gob.mx, así como en el portal de la Emisora: www.rlhproperties.com

Ciudad de México, a 30 de abril de 2025

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	4
Glosario de términos y definiciones.....	4
Resumen ejecutivo.....	9
Factores de riesgo	21
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.....	34
Destino de los fondos	34
Otros valores	34
Documentos de carácter público.....	35
2. LA EMISORA	36
Historia y desarrollo de la Emisora.....	36
Descripción del negocio	36
Actividad principal	37
Canales de Distribución	38
Patentes, licencias, marcas y otros contratos	39
Principales clientes.....	54
Legislación aplicable y situación tributaria	54
Recursos humanos.....	59
Desempeño Ambiental	61
Información de mercado	66
Estructura corporativa.....	72
Descripción de los principales activos.....	72
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	82
Acciones representativas del capital social.....	82
Dividendos	82
3. INFORMACIÓN FINANCIERA	85
Información financiera seleccionada.....	85
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación.....	95
Informe de créditos relevantes.....	96
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera	99
Resultados de operación.....	102
Situación financiera, liquidez y recursos de capital al 31 de diciembre 2024 y 2023.....	105
Situación financiera, liquidez y recursos de capital al 31 de diciembre 2023 y 2022.....	111
Obligaciones fuera de balance.....	115

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	116
4. ADMINISTRACIÓN.....	118
Audidores externos.....	118
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	119
Administradores y accionistas.....	120
Estatutos sociales y otros convenios.....	129
5. MERCADO DE CAPITALES.....	153
Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores	153
Formador de Mercado.....	154
6. PERSONAS RESPONSABLES.....	155
7. ANEXOS.....	156
Anexo 1. Estados Financieros.....	156
Anexo 2. Opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias para el ejercicio.....	156

1. INFORMACIÓN GENERAL

Glosario de términos y definiciones

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

Término	Definición
“Dólares”, “EUA \$” o “USD”	Moneda de curso legal de Estados Unidos.
“Entorno Mandarin”	Condominio con una superficie aproximada de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 km de frente al mar y alrededor de 1.6 km de frente de playa en la costa occidental de México dentro de la Riviera Nayarit. Se encuentra ubicado en el municipio de Compostela en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 25 minutos de Punta Mita, y, aproximadamente, a 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Se compone por el Hotel O&OM de 105 llaves, un campo de polo, un club ecuestre y un club de playa, así como la construcción del Hotel Rosewood Mandarin y desarrollo de villas residenciales.
“Entorno Mayakoba”	Conjuntamente, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Andaz Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba.
“Estados Financieros Consolidados Auditados”	Los Estados Financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C., incluyendo las notas a los mismos.
“Estados Unidos”	Los Estados Unidos de América.
“Equipo de Gestión”	Significan los individuos con la facultad para adoptar decisiones administrativas en RLH.
“Fairmont”	Fairmont Hotels & Resorts (US) Inc.
“Fairmont Heritage Place Mayakoba Residences”	Residencias privadas de lujo que son desarrolladas bajo la marca Fairmont dentro del Entorno Mayakoba; y comercializadas bajo los esquemas <i>fractional (1/12)</i> y <i>full ownership</i> .
“Four Seasons”	Four Seasons Hotels & Resorts Limited o cualquiera de sus empresas controladoras, subsidiarias o afiliadas.
“Gobierno Federal”	El gobierno federal de México.
“Hotel Andaz Mayakoba”	El hotel “Andaz” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
“Hotel Bless Madrid”	Significa el hotel “Bless Collection Hotel Madrid” y “Breda Capital” ubicado en Calle Velázquez 62, Madrid, España, a ser operado por Palladium.
“Hotel Banyan Tree”	El hotel “Banyan Tree” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.

Término	Definición
“Hotel Fairmont Mayakoba”	El hotel “Fairmont” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
“Hotel Four Seasons Ciudad de México”	El hotel “Four Seasons” de la Ciudad de México ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 500, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México.
“Hoteles Mayakoba”	Significa, conjuntamente, el Hotel Rosewood Mayakoba, Hotel Fairmont Mayakoba, Hotel Banyan Tree Mayakoba y el Hotel Andaz Mayakoba.
“Hotel O&OM”	El hotel “One&Only Mandarin” ubicado en Carretera Federal Libre 200 Tepic-Puerto Vallarta, Municipio de Compostela, Localidad El Monteón, código postal 63724, Estado de Nayarit, en México, el cual inició sus operaciones al público el día 01 de noviembre de 2020.
“Hotel Park Hyatt Los Cabos”	Significa el hotel en vías de desarrollo por parte de algunas subsidiarias de la Emisora en el entorno Cabo del Sol bajo la marca “Park Hyatt”, a ser operado por Hyatt en términos de los Contratos de Park Hyatt Los Cabos.
“Hotel Rosewood Mayakoba”	El hotel “Rosewood” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
“Hotel Rosewood Mandarin”	Significa el hotel en vías de desarrollo por parte de una subsidiaria de la Emisora en el Terreno Rosewood Mandarin bajo la marca “Rosewood”, a ser operado por Rosewood en términos de los Contratos Rosewood Mandarin.
“Hotel Rosewood Villa Magna”	Significa el hotel “Rosewood Villa Magna” ubicado en Paseo de la Castellana 22, Madrid, España, a ser operado por Rosewood.
“Residencias Fairmont Heritage Place”	Significa las residencias desarrolladas y comercializadas por una subsidiaria de la Emisora en el Entorno Mayakoba bajo la marca “Fairmont”, operadas por Fairmont en términos de los Contratos de Fairmont Mayakoba.
“Residencias Mayakoba”	Significa las residencias desarrolladas y comercializadas por la Emisora o sus subsidiarias en el Entorno Mayakoba bajo la marca “Rosewood”, operadas por Rosewood en términos de los Contratos de Rosewood Mayakoba.
“Hyatt”	Hyatt of México, S.A. de C.V.
“Inalmex”	Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A. de C.V., subsidiaria de la Emisora y propietaria del inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons Ciudad de México.

Término	Definición
“Indeval”	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INEGI”	El Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“IPC”	Índice de Precios y Cotizaciones de la BMV.
“Islas de Mayakoba”	Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., subsidiaria de la Emisora y propietaria del inmueble en donde se ubica el Hotel Rosewood Mayakoba.
“IVA”	Impuesto al Valor Agregado.
“JLL”	Jones Lang Lasalle.
“Kerzner”	Kerzner International Management Fze, empresa con quien se celebraron los Contratos Kerzner.
“LFPDPPP”	Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
“LFPIORPI”	Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita
“LGDFS”	Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
“LGEEPA”	Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
“LGSM”	La Ley General de Sociedades Mercantiles.
“LMV”	La Ley del Mercado de Valores.
“Majahua Resorts”	Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de la Emisora
“Mandarina Actividades”	Mandarina Actividades, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de la Emisora. (anteriormente denominada como “Majahua Villas”).
“México”	Los Estados Unidos Mexicanos.
“NAV”	Reporte revisado por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias que contendrá el valor de los activos netos de la Emisora el cual se derivará de los avalúos de activos bajo normas del “Royal Institution of Chartered Surveyors” encomendados a expertos independientes, descontando de dichas valuaciones la posición de deuda neta de cada activo en términos del balance y ajustando el resultado por el porcentaje de participación de la Emisora en los activos.
“NIIF”	Las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>). Las NIIF incluyen todas las Normas

Término	Definición
	Internacionales de Contabilidad vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité Internacional de Interpretación de Reportes Financieros (<i>International Financial Reporting Interpretations Committee</i>), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Comité Actual de Interpretaciones (<i>Standing Interpretations Committee</i> o SIC).
Nilaya	Nilaya Properties, S.L., anterior subsidiaria de la Emisora (anteriormente denominada Winfeel Invest, S.L.U.)
“NOI” o “Ingreso Neto de Operación”	Ingreso neto de operación que genera una propiedad después de deducir los costos y gastos relacionados directamente con la operación de esa propiedad. El NOI (por sus siglas en inglés; <i>net operating income</i>) de RLH no considera gastos corporativos, depreciación y amortizaciones ni gastos e ingresos extraordinarios.
“OCC”	Ocupación de cuartos hoteleros.
“Pesos”, “MXN” o “\$”	Moneda de curso legal en México.
“PIB”	Producto interno bruto.
“RevPAR”	Ingreso por habitación disponible, por sus siglas en inglés (<i>revenue per available room</i>).
“RNV”	Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV.
“Rosewood”	Rosewood Hotels and Resorts, LLC.
“STR”	Smith Travel Research.
“Terreno Rosewood Mandarin”	Significa el terreno de, aproximadamente, 21.5 hectáreas ubicadas dentro del Entorno Mandarin, en el Estado de Nayarit, México, propiedad de RLH en donde se construirá el Hotel Rosewood Mandarin.
“USALI”	Sistema Uniforme de Cuentas para la Industria Hotelera por sus siglas en inglés.

Resumen ejecutivo

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

RLH Properties

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

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

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

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

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

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

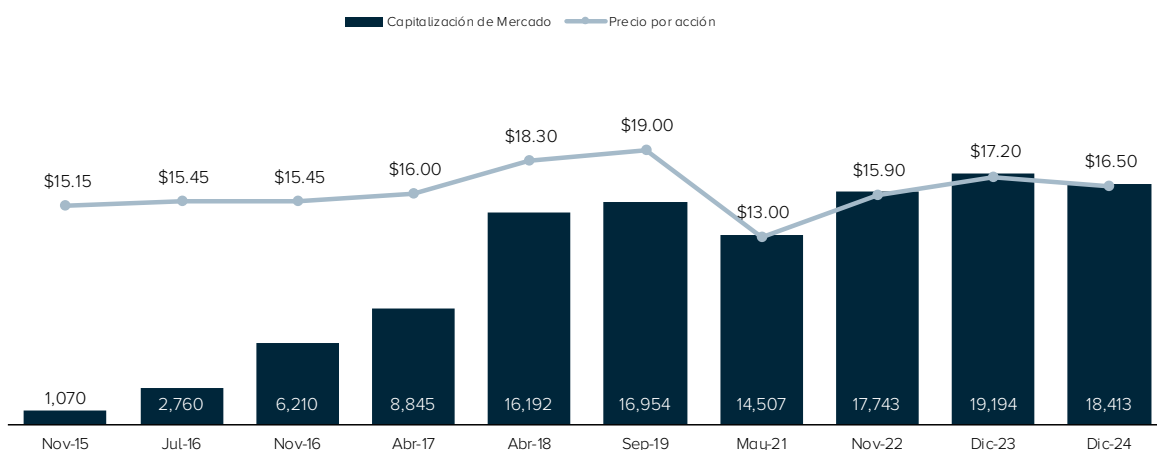
Adicionalmente a la adquisición de activos hoteleros, el plan de negocio contempla el desarrollo de propiedades a través de la compra de terrenos con ubicaciones privilegiadas y que se encuentren en la última etapa de desarrollo, es decir, que cuenten con todos los permisos ambientales e infraestructura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

Mercado Accionario

A continuación, se presenta la evolución del precio de la acción de RLH Properties, destacando los principales hitos que han marcado su trayectoria en el mercado.

Historia de la Acción

Hitos	IPO	Follow On 1	Rights Issue 1	Follow On 2	Rights Issue 2	Rights Issue 3	Rights Issue 4	Capital Reduction	Year-end Close	Year-end Close
Hoteles	1	2	3	7	7	7	8	6	6	6
Habs.	240	348	475	1,350	1,351	1,497	1,498	1,251	1,251	1,251



Fuente: BMV
Cifras al 31 de diciembre de 2024

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

Activos de la Emisora

Hotel Four Seasons Ciudad de México

El hotel Four Seasons Ciudad de México, inaugurado en 1994, es un hotel de lujo estilo hacienda ubicado en Avenida Paseo de la Reforma. Su arquitectura distintiva y su icónico patio interior crean un oasis

urbano único, complementado por 240 habitaciones. Cuenta con un spa, alberca, gimnasio, centro de negocios, salones para eventos, boutiques y una galería especializada en arte contemporáneo.

Su oferta gastronómica incluye dos restaurantes de excelencia, un restaurante adicional que ofrece una nueva experiencia de tipo “omakase”, una panadería gourmet y un bar de autor.

El hotel se someterá a un proceso de renovación integral durante 2025 y 2026, enfocado principalmente en las habitaciones, con el objetivo de elevar el nivel de confort y bienestar que ofrece en la capital mexicana.

Entorno Mayakoba

Ubicado a lo largo de las tranquilas costas de la Riviera Maya, a solo 35 minutos del Aeropuerto Internacional de Cancún, Mayakoba es un exclusivo santuario donde el lujo y la naturaleza coexisten en perfecta armonía. Este destino único alberga cuatro resorts, un campo de golf de prestigio internacional, playas de arena blanca con vistas a las aguas turquesas del mar Caribe, y una red de canales cristalinos rodeados de exuberante selva tropical.

Con una amplia oferta gastronómica de primer nivel y un firme compromiso con la sostenibilidad, Mayakoba trabaja activamente para preservar su entorno natural, promoviendo prácticas responsables que protegen la biodiversidad local. Este compromiso garantiza que los visitantes disfruten de un entorno conservado y único, mientras contribuyen a la protección del medio ambiente.

Dentro de las 240 hectáreas del complejo se encuentra “El Pueblito”, una plaza tradicional mexicana en el corazón de Mayakoba, con una arquitectura colorida estilo colonial. En su interior, alberga una capilla, un kiosco, puestos de artesanos y locales comerciales.

Hotel Fairmont Mayakoba

El hotel Fairmont Mayakoba, inaugurado en 2006, es un resort de lujo AAA Cinco Diamantes de 401 habitaciones, operado por el grupo Accor. El activo fue sometido a un proceso de renovación que concluyó en 2023, con una inversión aproximada de USD \$44.3 millones, impactando todas las habitaciones, centros de consumo, spa, salones de reuniones y áreas comunes.

Tras la renovación, el hotel se ha reposicionado como una de las principales ofertas de lujo en el destino. Cuenta con un club de playa, spa, gimnasio, espacios para eventos corporativos y una oferta culinaria que incluye nueve restaurantes y dos bares de primer nivel.

En 2024, el hotel fue galardonado por “World Luxury Hotel Awards” como el mejor resort de playa de lujo en América del Norte.

Fairmont Heritage Place

Es un conjunto residencial de lujo de 70 residencias (53 de Tiempo Completo y 17 Fracciones) operadas por Fairmont ubicado dentro del entorno de Mayakoba.

Al cierre de 2024 se han vendido 39 residencias de tiempo completo, de las cuales 35 están incorporadas al programa de renta del hotel; y 161 fracciones vendidas. Se encuentran en construcción los últimos 2 edificios con planes de entregarse a finales de 2025

Hotel Rosewood Mayakoba

El hotel Rosewood Mayakoba, abierto en 2007, es un resort de ultralujo de 129 suites privadas que cuentan con piscinas climatizadas, amplias terrazas y, en su mayoría, muelles privados que se extienden hacia los canales de la laguna. Tras una inversión de USD \$14.3 millones, Rosewood Mayakoba renovó completamente sus habitaciones y creó un club de playa adicional en 2019, brindando un diseño contemporáneo y lujoso que mantiene la esencia de su entorno natural.

El hotel ofrece dos exclusivos clubes de playa, un spa de clase mundial, gimnasio, espacios para eventos y una oferta gastronómica que incluye cinco restaurantes de excelencia, una panadería gourmet y un bar reconocido en todo el mundo.

En 2024, el resort de ultralujo fue galardonado por “U.S. News & World Report” como el hotel #1 en la Riviera Maya y por “Food and Travel” como el mejor spa de México.

Residencias Rosewood Mayakoba

Es un conjunto residencial de lujo de 33 residencias de marca Rosewood ubicado a lo largo de las tranquilas lagunas de Mayakoba. Al cierre de 2024, 31 residencias han sido vendidas y entregadas, de las cuales 18 forman parte del programa de renta del hotel. Las 2 villas restantes finalizaron la fase de construcción durante el primer trimestre de 2025.

Hotel Banyan Tree Mayakoba

El hotel Banyan Tree Mayakoba, inaugurado en 2009, es un resort de ultralujo con 162 habitaciones, que fusiona la hospitalidad asiática con la riqueza cultural mexicana. En 2021, el hotel inició un proyecto de expansión para aumentar su inventario en el área de playa y frente al mar. Como resultado, en 2022 se añadieron 41 nuevas habitaciones al inventario original de 120, consolidando su exclusividad y oferta de alojamiento.

El resort cuenta con un club de playa privado, spa, gimnasio, espacios para eventos y ocho experiencias gastronómicas de primer nivel.

Banyan Tree Mayakoba se encuentra en proceso de renovación de sus habitaciones, excepto las habitaciones desarrolladas durante la expansión del año 2022. Dicha renovación se espera culmine durante el año 2025.

Hotel Andaz Mayakoba

El hotel Andaz Mayakoba inició operaciones en diciembre de 2016 y es operado por el grupo hotelero Hyatt. Cuenta con 214 habitaciones, spa, gimnasio, salones para eventos y una oferta gastronómica de seis restaurantes de primer nivel.

En 2024, se evaluó la posibilidad de realizar una remodelación completa de las instalaciones, junto con un cambio de marca, el cual se llevará a cabo a lo largo de 2025.

Campo de Golf El Camaleón Mayakoba

Mayakoba alberga un espectacular campo de golf de 18 hoyos, El Camaleón, diseñado por la leyenda del golf Greg Norman. Reconocido por su diversidad, este campo recorre ecosistemas únicos, desde selvas tropicales y manglares hasta canales de agua fresca y las paradisíacas costas de la Riviera Maya. El Hoyo 7 es especialmente memorable gracias al cenote natural conocido como “cave bunker”.

En 2023, se completó la renovación de la Casa Club de El Camaleón, con una inversión de USD \$4 millones, creando un espacio a la altura del prestigio del campo. La nueva Casa Club ofrece una experiencia

excepcional con un “sports bar” para disfrutar de los mejores eventos deportivos y una propuesta gastronómica de primer nivel.

En 2025, El Camaleón será sede del primer torneo LPGA en México desde 2017, con un evento histórico en la Riviera Maya.

Experiencias Mayakoba

Mayakoba complementa la oferta hotelera del complejo, brindando a sus huéspedes la oportunidad de explorar un paraíso natural de selvas, manglares y playas de arena blanca. Diseñado para familias, parejas y aventureros, brinda la oportunidad de disfrutar actividades como kayak por canales cristalinos, buceo y snorkel en arrecifes, ciclismo entre senderos naturales, avistamiento de aves, relajantes recorridos en bote, y expediciones a cenotes, haciendo de cada momento una experiencia inolvidable.

Entorno Mandarin

Ubicado en la espectacular costa del Pacífico mexicano, Mandarin es un destino inigualable donde el lujo y la naturaleza se fusionan en un entorno prístino. A menos de una hora de Puerto Vallarta, este exclusivo desarrollo alberga el prestigioso hotel One&Only Mandarin y su componente residencial de ultralujo, rodeados de un exuberante santuario natural, acantilados majestuosos y playas aisladas rodeadas de palmeras. A la fecha, cuenta con seis experiencias gastronómicas de primer nivel y dos exclusivos clubes de playa, invitando a sus huéspedes a un viaje culinario único, impregnado de los sabores y esencia del lugar.

Dentro de su increíble entorno, Mandarin es también hogar del Club de Polo y Centro Ecuestre, un recinto de talla internacional que refuerza la exclusividad del destino, brindando a huéspedes y residentes la oportunidad de disfrutar el especializado estilo de la vida ecuestre en armonía con la naturaleza.

En 2025, Mandarin elevará aún más su atractivo con la emocionante apertura del hotel Rosewood Mandarin, así como la inauguración del campo de golf de 10 hoyos, par 3, diseñado por Greg Norman, que ofrecerá una nueva experiencia de ocio y entretenimiento en el extenso paisaje verde del destino.

Hotel One&Only Mandarin

El hotel One&Only Mandarin, inaugurado en 2020 y operado por el grupo hotelero Kerzner, es un resort de ultralujo que cuenta con 105 llaves, donde los huéspedes se pueden sumergir en la belleza y serenidad de este destino, ubicado en las costas del océano Pacífico.

La propiedad ofrece una experiencia gastronómica con un restaurante de autor, dos restaurantes de alto prestigio, un bar elevado en las copas de los árboles, un club de playa con una escollera frente al mar que crea una playa exclusiva, un spa con un concepto inmersivo en la naturaleza y un club para niños.

En 2024, el hotel One&Only Mandarin fue reconocido como el tercer mejor hotel de Norteamérica por “The World’s 50 Best Hotels”, consolidando su posición como una de las ofertas de lujo más exclusivas en todo el continente.

Residencias One&Only Mandarin

Proyecto residencial en fase de desarrollo y comercialización de marca One&Only, ubicado en el entorno de Mandarin que contempla un inventario de aproximadamente 39 residencias de lujo y ultralujo. Al cierre de 2024, se han vendido 25 residencias y entregado 14, de las cuales 10 forman parte del programa de rentas del hotel.

Experiencias Mandarina

Como complemento de la exclusiva oferta hotelera de Mandarina, el destino invita a sumergirse en la naturaleza a través de emocionantes experiencias al aire libre. Rodeado de paisajes exuberantes y las aguas del océano Pacífico, cuenta con actividades diseñadas para los huéspedes, brindando la oportunidad de disfrutar al máximo cada rincón de este paraíso. Ofrece actividades como kayak, paddle board, snorkel, surf, tirolesa, hiking, ciclismo de montaña, clases de polo y cabalgatas al atardecer, entre otras.

Hotel Rosewood Mandarina

El hotel en desarrollo, Rosewood Mandarina, será un exclusivo resort de lujo con 134 habitaciones, cuya apertura está prevista en el primer semestre de 2025. Esta propiedad ofrecerá una experiencia gastronómica de primer nivel, con un restaurante de tres cocinas y otro de especialidad, además de un club de playa, un spa y un gimnasio, brindando a sus huéspedes un ambiente de sofisticación y convivencia con la naturaleza.

Park Hyatt Los Cabos

Ubicado en la distinguida comunidad de Cabo del Sol, en la costa de Baja California Sur, el hotel en desarrollo contará con 163 lujosas habitaciones. Su inauguración está programada para 2025 e incluirá una oferta gastronómica diversa con tres conceptos culinarios, un exclusivo club de playa, espacios para eventos corporativos, un spa y gimnasio, todo diseñado para ofrecer una experiencia inigualable en un entorno paradisíaco.

Información de ventas residenciales Mayakoba y Mandarina al 31 de diciembre de 2024

Componente	Inventario Total	Ventas 2024	Ventas celebradas al 31 de diciembre de 2024	Inventario Disponible	Contratos de Compraventa Firmados en 2024
Residencias	329	22	256	73	14
Mayakoba	290	17	231	59	13
Residencias Rosewood	33	-	31	2	5
Fairmont Heritage Place (FO) ^(a)	53	1	39	14	6
Fairmont Heritage Place (FC) ^(b)	204	16	161	43	2
Mandarina	39	5	25	14	1
Mandarina Private Homes O&O ^(c)	39	5	25	14	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.

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros 2024 (No auditado)

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados¹ del portafolio de los **Activos Hoteleros** de RLH durante el 2024:

Indicadores Operativos 2024					
Activos Estabilizados y Otros Activos					
Indicador	2022	2023	2024	% Var. 2024 vs. 2022	% Var. 2024 vs. 2023
ADR (USD)	\$651	\$684	\$666	2.4%	(2.6%)
ADR (MXN)	\$13,063	\$12,203	\$12,107	(7.3%)	(0.8%)
Ocupación (%)	59.7%	62.0%	63.3%	3.6 pp	1.4 pp
RevPAR (USD)	\$389	\$424	\$422	8.6%	(0.5%)
RevPAR (MXN)	\$7,796	\$7,561	\$7,666	(1.7%)	1.4%
Ingresos Totales (USD '000)	\$290,720	\$327,618	\$335,717	15.5%	2.5%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$5,832,627	\$5,842,197	\$6,094,566	4.5%	4.3%
EBITDA* (USD '000)	\$80,036	\$87,099	\$95,763	19.6%	9.9%
EBITDA* (MXN '000)	\$1,605,170	\$1,572,073	\$1,736,034	8.2%	10.4%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$70,933	\$76,628	\$85,015	19.9%	10.9%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$1,422,555	\$1,385,281	\$1,541,102	8.3%	11.2%
Margen EBITDA (%)	27.5%	26.9%	28.5%	1.0 pp	1.6 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	24.4%	23.7%	25.3%	0.9 pp	1.6 pp
Activos en Operación					
Indicador	2022	2023	2024	% Var. 2024 vs. 2022	% Var. 2024 vs. 2023
ADR (USD)	\$726	\$750	\$730	0.5%	(2.6%)
ADR (MXN)	\$14,573	\$13,382	\$13,260	(9.0%)	(0.9%)
Ocupación (%)	60.0%	61.6%	63.4%	3.4 pp	1.7 pp
RevPAR (USD)	\$436	\$462	\$462	6.2%	0.1%
RevPAR (MXN)	\$8,743	\$8,250	\$8,401	(3.9%)	1.8%
Ingresos Totales (USD '000)	\$347,603	\$386,874	\$404,215	16.3%	4.5%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$6,977,364	\$6,902,023	\$7,339,667	5.2%	6.3%
EBITDA* (USD '000)	\$93,905	\$95,797	\$112,531	19.8%	17.5%
EBITDA* (MXN '000)	\$1,884,962	\$1,731,624	\$2,040,813	8.3%	17.9%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$83,706	\$83,767	\$99,651	19.0%	19.0%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$1,680,346	\$1,516,975	\$1,807,106	7.5%	19.1%
Margen EBITDA (%)	27.0%	25.1%	27.8%	0.8 pp	2.7 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	24.1%	22.0%	24.6%	0.5 pp	2.6 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.

Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

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

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

Año	Volumen	Máximo	Mínimo	Cierre
2015	-	15.15	15.15	15.45
2016	90,787,424	15.45	15.15	15.45
2017	323,770	17.75	15.45	17.75
2018	1,334,435	18.64	17.85	18.50
2019	11,767,114	19.10	16.50	18.44
2020	12,027,550	19.10	13.35	15.50
2021	30,312,260	16.00	12.15	16.00
2022	57,106,214	18.00	13.97	15.90
2023	42,675,776	17.51	14.50	17.20
2024	33,308,294	17.20	16.50	16.50

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, existían 1,115,918,526 acciones de RLH suscritas y pagadas.

Principales eventos relevantes hasta la fecha de emisión del presente reporte

El 11 de julio de 2024, RLH Properties, S.A.B. de C.V., informó al público inversionista que se habían iniciado las negociaciones para la adquisición de un proyecto hotelero de aproximadamente 160 llaves en la Ciudad de Los Cabos, en Baja California Sur. El Activo continuaba en fase de desarrollo y, en caso de efectivamente poder consumar la adquisición, la Emisora completaría su construcción. El inicio de la negociación para llevar a cabo esta posible adquisición fue aprobado previamente por el Consejo de Administración y del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora, en cumplimiento de la regulación aplicable a la Emisora y a las operaciones que ésta realiza. La documentación necesaria para llevar a cabo la adquisición se encontraba en proceso de negociación y su consumación estaba sujeta a la obtención de las autorizaciones corporativas y regulatorias aplicables.

El 5 de agosto de 2024, RLH Properties, S.A.B. de C.V. , informó al público inversionista que el pasado 2 de agosto, las subsidiarias de la Sociedad que son propietarias de los hoteles Fairmont, Banyan Tree y Rosewood Mayakoba, así como del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México, celebraron como co-acreditadas, un contrato de crédito por hasta USD 480 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple como agente administrativo y acreditante, y Caixabank, S.A. y Banco Sabadell, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditantes. Parte de los recursos del crédito fueron destinados al pago del total de los financiamientos que hasta esa fecha tenían contratados las co-acreditadas y el resto podría ser utilizado para fines corporativos en general. El contrato de crédito se encuentra garantizado con las

propiedades y activos de las co-acreditadas y establece obligaciones de hacer y no hacer comunes en este tipo de financiamientos.

El 14 de agosto, el 25 de septiembre y el 27 de septiembre de 2024, en relación con la variación en el volumen de operación de las acciones con clave cotización “RLH” presentada, RLH Properties, S.A.B de C.V., informó al público inversionista que, según le fue informado a la compañía:

- (i) Dicha variación obedece a la adquisición de un total de 10,912,547 acciones (aproximadamente 0.98% de las acciones de RLH en circulación), 11,340,467 acciones (aproximadamente 1.02%), y 11,000,000 acciones (aproximadamente 0.99%), respectivamente, por parte de algunos accionistas de RLH.
- (ii) Dichas operaciones se llevaron a cabo a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “Bolsa”).

Una vez llevado a cabo el procedimiento para allegarse de información de acuerdo con el artículo 53 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”, RLH ha sido informada que uno de los miembros de su Consejo de Administración (que ya era accionista de la Sociedad) adquirió parte de las acciones que fueron objeto de las operaciones realizadas.

El 25 de octubre de 2023, RLH Properties, S.A.B de C.V., comunicó al público inversionista que, en la sesión celebrada el pasado 24 de octubre, se informó al Consejo de Administración de la Emisora, sobre la renuncia del señor Francisco Borja Escalada Jiménez a su cargo como Consejero Propietario del Consejo de Administración de la Emisora por así convenir a sus intereses. El Consejo de Administración de la Emisora agradeció y reconoció el desempeño del señor Francisco Borja Escalada Jiménez como Consejero Propietario del Consejo de Administración durante el ejercicio de su cargo.

El 27 de noviembre de 2024, RLH Properties, S.A.B. de C.V., informó al público inversionista que adquirió, indirectamente a través de dos de sus subsidiarias, el 7.23% de la participación que no era propiedad de la Sociedad en el hotel Fairmont Mayakoba. Como resultado de dicha adquisición, RLH ahora es propietaria indirecta del 100% del capital de dicho Hotel.

El 5 de diciembre de 2024, RLH Properties, S.A.B de C.V., informó al público inversionista que, a través de una de sus subsidiarias, adquirió ciertas parcelas ubicadas en el Ejido de La Peñita de Jaltemba, Municipio de Compostela, Nayarit, con una superficie aproximada de 41 hectáreas, con el propósito de continuar con los proyectos de expansión de la Emisora.

El 19 de diciembre de 2024, RLH Properties, S.A.B de C.V., informó al público inversionista que adquirió, indirectamente a través de una de sus subsidiarias, ciertos predios ubicados en Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, con una superficie aproximada de 27 hectáreas, con el propósito de continuar con los proyectos de expansión de la Emisora.

El 24 de enero de 2025, RLH Properties, S.A.B de C.V., hace del conocimiento del público inversionista que uno de sus activos hoteleros, “Andaz Mayakoba Resort Riviera Maya”, se someterá a una remodelación y transformación que tendrá lugar a partir de marzo de 2025. Dicha transformación incluirá el cambio de marca a la marca “Alila”, propiedad del mismo operador.

De igual manera, con relación al evento relevante publicado el pasado 11 de julio de 2024, RLH Properties, S.A.B de C.V., informó al público inversionista que, a través de dos de sus subsidiarias, con esta misma fecha, concluyó la adquisición del 100% del proyecto hotelero denominado “Park Hyatt Los Cabos”. El hotel se encuentra en desarrollo y será de la categoría ultralujo y de 5 estrellas, con aproximadamente 163 llaves (incluyendo 90 suites) y estará ubicado dentro del entorno “Cabo del Sol”.

El 11 de febrero de 2025, RLH Properties, S.A.B de C.V., hace del conocimiento del público inversionista que, a partir del 10 de febrero de 2025, el señor Oscar Leonardo García Tamez ocupa el cargo de Director Ejecutivo de Operaciones. Esta designación cumple con los requisitos de evaluación y elegibilidad de RLH.

Se agradece al señor Antonio Álvarez Campillo, quien se desempeñó como Director Ejecutivo de Operaciones, su dedicación y contribución al crecimiento de RLH, quien deja la Sociedad por razones personales y en busca de nuevos horizontes que se alineen mejor a sus intereses.

El 28 de marzo de 2025, RLH Properties, S.A.B de C.V., informó al público inversionista que, ese mismo día, le fue comunicado que los valores de la serie “A” registraron una variación a la baja del 10.03%, pasando de un precio anterior de \$13.56 a un precio de U.H. de \$12.20, con un volumen operado de 101 acciones, que representan el 0.000009% de las acciones en circulación.

Al respecto, la Emisora declaró que desconoce la causa que dio origen al movimiento y que hasta donde es de su conocimiento los miembros de su Consejo de administración y directivos no realizaron operaciones con los valores de la Sociedad. Finalmente, se aclaró que la Sociedad no cuenta con fondo de recompra que hubiera operado con los valores de ésta.

Las presentes declaraciones se transmiten al público inversionista con fundamento en lo establecido en el artículo 106 de la Ley de Mercado de Valores, el artículo 50 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores” y el artículo 50 de la Circular Única de Emisoras, dando también cumplimiento a lo establecido en la disposición 4.046.00 y 4.047.00 del Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores.

Asimismo, con fundamento en la fracción I del artículo 35 de la Circular Única de Emisoras, en virtud de que la adquisición mencionada resulta en reestructuración societaria, se anuncia la publicación del folleto informativo sobre dicha reestructuración societaria que deriva de la adquisición, el cual se encuentra disponible en la siguiente página de internet: <https://rlhproperties.com>

Información de la Compañía

Nuestras oficinas corporativas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México y nuestro número telefónico es +52 55 1450 0800. Nos constituimos conforme a las leyes de México el 28 de febrero de 2013. Nuestro folio mercantil en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, es el número 489198-1 y nuestro registro federal de contribuyentes es SDC130228AA3. La persona encargada de relaciones con inversionistas de la Emisora es Juan Novoa, Director Ejecutivo de Finanzas con teléfono: +52 55 1450 0800 y correo electrónico: jnovoa@rlhproperties.com

Resumen de información financiera y otra información

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

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

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024, 2023 y 2022

	31 de diciembre de		
	2024	2023	2022
	(en miles de Ps.)		
Activos			
Activo Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,318,220	\$ 2,452,019	\$ 5,064,823
Cientes y documentos por cobrar	1,629,275	1,070,472	1,203,510
Partes relacionadas	35,597	32,859	12,172
Inventarios	113,593	114,620	111,035
Inventarios Inmobiliarios	1,659,362	1,484,836	1,414,089
Pagos anticipados	223,161	200,952	241,915
Instrumentos financieros derivados	40,160	-	13,350
Activos circulantes excluyendo activos clasificados como disponibles para la venta	<u>9,019,368</u>	<u>5,355,758</u>	<u>8,060,894</u>
Activos disponibles para la venta (Nota 11)	866,529	-	-
Suma el activo circulante	<u>9,885,897</u>	<u>5,355,758</u>	<u>8,060,894</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	23,832,391	15,412,742	15,732,323
Inventarios Inmobiliarios	1,014,141	1,115,744	762,568
Activos Intangibles	510,529	428,878	442,685
Credito Mercantil	429,448	138,468	151,844
Partes relacionadas	81,294	90,702	125,188
Impuestos diferidos	1,193,483	1,184,519	941,603
Instrumentos financieros derivados	142,355	157,987	234,589
Suma el activo no circulante	<u>27,203,641</u>	<u>18,529,040</u>	<u>18,390,800</u>
Total activo	<u>\$37,089,538</u>	<u>\$ 23,884,798</u>	<u>\$ 26,451,694</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 442,875	\$ 363,477	\$ 333,293
Proveedores	425,752	266,491	281,612
Anticipo de clientes	2,025,142	1,838,221	2,123,101
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,294,811	743,265	1,025,021
Beneficios a los empleados	419,214	6,539	289,549
Provisiones	655,655	586,910	380,524
Partes relacionadas	1,147,848	30,198	24,244
Impuesto sobre la renta por pagar	50,856	248,349	283,596
Suma el pasivo a corto plazo	<u>6,462,153</u>	<u>4,083,450</u>	<u>4,740,940</u>
Pasivo a Largo plazo:			
Préstamos bancarios a largo plazo	15,097,522	5,510,861	6,257,401
Impuestos diferidos	910,448	677,839	842,039
Pasivos largo plazo	354,492	-	-
Beneficios a los empleados	25,312	206,010	142,504
Arrendamientos a largo plazo	76,489	53,051	19,560
Suma el pasivo a largo plazo	<u>16,464,263</u>	<u>6,447,761</u>	<u>7,261,504</u>
Suma el pasivo	<u>22,926,416</u>	<u>10,531,211</u>	<u>12,002,444</u>
Capital contable:			
Capital social	7,443,177	7,443,177	7,443,177
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	7,433,057	7,433,057
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)	(142,941)
Otras reservas de capital	360,262	(160,222)	554,298
Deficit	(1,362,269)	(1,794,471)	(1,515,815)
Participación controladora	13,731,286	12,778,600	13,771,776
Participación no controladora	431,836	574,987	677,474
Suma el capital contable	<u>14,163,122</u>	<u>13,353,587</u>	<u>14,449,250</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$37,089,538</u>	<u>\$ 23,884,798</u>	<u>\$ 26,451,694</u>

RESUMEN DE INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024, 2023 y 2022

	2024	2023	2022
	(en miles de Ps.)		
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 4,085,344	\$ 3,939,878	\$ 4,723,848
Ingresos por alimentos y bebidas	2,150,206	2,052,325	2,071,695
Ingresos por servicios de campo de golf	106,856	131,480	198,221
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	219,896	199,019	214,467
Otros ingresos hoteleros	732,634	608,407	616,779
Ingresos por venta de residencias	455,803	551,838	1,205,283
Total de ingresos	7,750,739	7,482,947	9,030,293
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(1,133,851)	(1,020,842)	(1,221,738)
Costos y gastos de Alimentos y bebidas	(1,242,458)	(1,243,959)	(1,354,424)
Costos y gastos por servicios de campo de Golf	(100,702)	(95,478)	(111,167)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(90,322)	(89,149)	(96,152)
Otros costos hoteleros	(256,339)	(222,876)	(190,971)
Costo por venta de residencias	(508,994)	(538,679)	(1,042,026)
Gastos administrativos y operativos	(925,389)	(1,054,115)	(1,291,680)
Depreciación y amortización	(629,100)	(604,275)	(756,069)
Gastos Informáticos y de telecomunicaciones	(98,053)	(91,433)	(107,252)
Gastos de Ventas y mercadotecnia	(550,140)	(559,112)	(679,464)
Gastos de mantenimiento	(326,649)	(345,808)	(412,192)
Electricidad, gas y agua	(230,272)	(236,857)	(280,517)
Honorarios de operación	(393,811)	(381,593)	(426,340)
Seguros	(141,352)	(128,041)	(132,912)
Predial	(25,725)	(29,186)	(50,693)
Gastos corporativos	(415,183)	(295,989)	(634,694)
	(7,068,340)	(6,937,392)	(8,788,291)
Otros ingresos - neto	87,983	28,622	357,386
Utilidad de operación	770,382	574,177	599,388
Costo de financiamiento:			
Intereses y costos financieros	(755,290)	(482,744)	(470,262)
Pérdida cambiaria	(757,108)	(753,628)	(626,968)
Costo financiero	(1,512,398)	(1,236,372)	(1,097,230)
Intereses ganado	346,074	204,538	89,743
Utilidad cambiaria	576,017	659,033	554,338
	(590,307)	(372,801)	(453,149)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	180,075	201,376	146,239
Provisión impuestos a la utilidad	387,708	(357,087)	265,797
Utilidad (pérdida) neta	567,783	(155,711)	412,036
Otros resultados integrales que se reclasifican a resultados:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	562,849	(712,920)	(738,770)
Cobertura de flujos de efectivo, netos de impuestos a la utilidad	(11,700)	(45,764)	331,005
Reclasificación del efecto de conversión de operaciones extranjeras y coberturas de flujo de efectivo por venta de negocio			(96,240)
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados:			
Remediación de la obligación de beneficios a empleados, neto de impuestos a la utilidad	1987	59	47
Utilidad (pérdida) integral neta	\$ 1,120,919	\$ (914,336)	\$ (91,922)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a:			
Participación controladora	\$ 569,399	\$ (143,116)	\$ 458,294
Participación no controladora	(1,616)	(12,595)	(46,258)
Utilidad (pérdida) neta	\$ 567,783	\$ (155,711)	\$ 412,036
Utilidad (pérdida) integral neta atribuible a:			
Participación controladora	\$ 1,089,883	\$ (857,636)	\$ 214,170
Participación no controladora	31,036	(56,700)	(306,092)
Utilidad (pérdida) integral neta	\$ 1,120,919	\$ (914,336)	\$ (91,922)

Factores de riesgo

Previo a invertir en las acciones de RLH se deben considerar los siguientes factores de riesgo, los cuales no son los únicos a los que la empresa se podría enfrentar debido a que, no se conocen, actualmente no son significativos o no se han determinado como riesgos que podrían afectarnos. Se recomienda que los inversionistas y posibles inversionistas realicen un análisis detallado de la información, incluyendo las ventajas de invertir y los riesgos involucrados. Los potenciales inversionistas no deben considerar el contenido de este reporte como una recomendación para la adquisición, participación o venta de su inversión en las acciones.

Riesgos relacionados con la industria hotelera

Los activos hoteleros y desarrollos, tanto actuales como futuros están expuestos a los siguientes riesgos relacionados con la industria hotelera:

- **Competencia** por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento del segmento alto en donde se encuentran ubicados nuestros activos hoteleros, así como la generada a través de plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento.
- **Inseguridad y criminalidad.** Aumentos drásticos en los índices de inseguridad y delincuencia organizada en las regiones donde se encuentran ubicados nuestros activos hoteleros que detonen alertas y restricción de viajes nivel 3 “*reconsider travel*” o nivel 4 “*do not travel*” por parte de los Estados Unidos de América.
- **Cambios e impactos económicos y/o políticos** en los Estados Unidos de América que impacten el turismo o viajes de negocio en la Ciudad de México, Riviera Maya o Riviera Nayarit.
- **Fluctuación en los tipos de cambio** que genere la apreciación de la moneda local y en consecuencia pérdida cambiaria (principalmente por los ingresos en dólares americanos de nuestros activos hoteleros).
- **El incremento 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;
- **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;
- **Limitación y restricción de agua potable** como resultado del cambio climático necesaria para la operación de los activos hoteleros, como consecuencia de las sequías en las fuentes de abasto como presas, pozos y la sobreexplotación.
- **Dependencia en los viajeros comerciales**, de negocios y turistas, así como de sus patrones de viaje y preferencias.
- **Riesgos externos** fuera del control de la empresa tales como, atentados terroristas, pandemias, epidemias, existencia de hostilidades, accidentes durante el traslado a nuestros activos, desastres naturales (terremotos, huracanes, tormentas tropicales, deslaves, inundaciones, fumarolas y/o

erupciones volcánicas, crecimiento desmedido de macroalgas -sargazo-, alteraciones de la playa), así como impactos relacionados con el cambio climático, fenómeno del niño (a).

- **Retrasos y sobre costos** en los proyectos de desarrollo hotelero y residencial.
- **Los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones**, adecuaciones, y adaptaciones de nuestros hoteles
- **Reformas a las legislaciones aplicables:** bursátil, fiscal, penal, ambiental, laboral y de uso de suelo y los costos implícitos para asegurar su cumplimiento.
- **Litigios actuales o iniciados** por los clientes, empleados, socios de negocio, proveedores y autoridades (federales, estatales o locales) de las empresas integrantes del grupo empresarial.
- **Falta de disponibilidad de financiamiento** que limite la disponibilidad de inversiones de la Empresa.
- **Emergencias sanitarias** que se lleven a cabo en alguno(s) de nuestros activos, de manera local, estatal, regional, nacional o global, así como restricciones al turismo derivadas de dichas emergencias o situaciones sanitarias.

Alta concentración geográfica de los activos actuales

Actualmente los ingresos dependen de la operación de los 6 activos actuales y los derechos de uso de marca de sus Operadores: el Hotel Sour Seasons CDMX, los 4 hoteles en Mayakoba (Andaz, Fairmont, Banyan Tree y Rosewood) y el hotel One&Only Mandarin (O&OM), los cuales se encuentran ubicados en la Ciudad de México, Riviera Maya y Riviera Nayarit, respectivamente. La situación financiera, estado de resultados y liquidez se podrían ver afectados en caso de la suspensión total o parcial de las operaciones por cualquier motivo, así como factores adversos y negativos en cualquiera de las ubicaciones mencionadas.

Contratos con operadores

La operación, crecimiento y expansión de nuestros hoteles dependen de los contratos celebrados con los operadores hoteleros, los cuales operan bajo las marcas Four Seasons, Banyan Tree, Fairmont (Accor), Andaz (Hyatt), Rosewood y One&Only (Kerzner). La capacidad de prestar servicios depende de la capacidad para mantener los contratos celebrados con los operadores y del cumplimiento de sus obligaciones bajo dichos contratos. En caso de terminación o renovación, los resultados de operación, situación financiera o liquidez podría verse afectada de manera adversa o significativa.

Competencia de la industria hotelera en el segmento alto

Nuestros hoteles están enfocados al turismo internacional (principalmente) y nacional del segmento alto, competimos con diversas cadenas hoteleras nacionales e internacionales, así como renta de departamentos, habitaciones y residencias privadas del segmento alto y nuevos competidores que cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo superiores a nuestra empresa. Nuestros competidores podrían ofrecer tarifas competitivas, así como servicios y amenidades adicionales o mejores instalaciones más atractivas para los huéspedes de nuestro segmento.

Competencia económica, disponibilidad de fuentes de financiamiento e integración de nuevos activos

Dependemos de nuestra capacidad para identificar, negociar, consumir e integrar de manera efectiva nuevos activos al portafolio, nuestra estrategia de crecimiento consiste en llevar a cabo adquisiciones o desarrollo de hoteles del segmento alto en el futuro, las cuales podrían ser limitadas por

restricciones en materia de competencia económica a través de la Comisión Federal de Competencia Económica, así como la obtención del financiamiento necesario. Nuestros competidores podrían tener acceso a mejores fuentes de capital y de financiamiento que podría darles ventajas competitivas.

Nuestros ingresos por ventas dependen de las estrategias de mercadotecnia, reputación y prestigio de las marcas de los Operadores hoteleros.

En cierto sentido, nuestra empresa está vinculada a las estrategias de mercadotecnia, reputación y prestigio de los Operadores hoteleros. Si estos negocios atraviesan dificultades debido a circunstancias ajenas a nosotros, como cambios en el mercado, problemas de reputación, estrategias no exitosas de mercadotecnia o competencia, podrían impactar los ingresos por ventas de nuestros activos hoteleros. Esto, a su vez, podría llevar a una revisión, ajuste o incluso terminación de los contratos que tenemos vigentes con ellos. Las dificultades enfrentadas por estos Operadores, tanto actuales como potenciales, podrían tener un impacto directo en nuestra empresa, debilitando nuestra situación financiera y afectando negativamente nuestros resultados de negocio.

Podríamos enfrentar dificultades para gestionar nuestros costos operativos, ya sea mantenerse estables o aumentar incluso si nuestros ingresos no lo hacen, lo que tendría un impacto negativo en nuestros resultados operativos

Podría ser difícil controlar algunos costos de operación, los cuales podrían mantenerse estables o aumentar incluso si nuestros ingresos no lo hacen, lo que afectaría negativamente nuestros resultados operativos. Varios factores podrían influir en nuestra capacidad para controlar estos costos, como el mantenimiento, pago de primas de seguros, el impuesto predial, renovaciones y mejoras periódicas en nuestros hoteles, el cumplimiento de regulaciones y leyes, posibles multas por incumplimiento, tasas de interés por préstamos obtenidos, disponibilidad de financiamiento y contratación de personal adicional. Además, estamos obligados a realizar inversiones de capital conforme a los contratos celebrados con nuestros Operadores hoteleros. Si estos costos aumentan debido a alguno de estos factores, nuestros resultados operativos podrían sufrir un impacto negativo significativo. Además, no todos los gastos de operación pueden reducirse fácilmente, especialmente cuando los ingresos del hotel disminuyen debido a factores del mercado y la competencia. Por lo tanto, si los ingresos de nuestras propiedades bajan, podríamos no poder reducir nuestros costos en la misma proporción. Los costos asociados generalmente no se reducen, incluso si un hotel no alcanza su máxima ocupación o si otras circunstancias conducen a una disminución en nuestros ingresos.

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

Somos una sociedad controladora, por lo que no contamos con activos propios para operar, nuestras actividades son llevadas a cabo 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.

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

Como parte de nuestras operaciones estamos expuestos a varias demandas y litigios relacionados con temas civiles, mercantiles, administrativos, laborales, reclamaciones de consumidores, daños personales, litigios comerciales y responsabilidad ambiental, entre otros. El desarrollo de los procesos

legislativos y de los estándares judiciales o cambios materiales en los litigios y/o arbitrajes en los que pudiéramos ser parte podría tener un efecto negativo en nuestros resultados de operación, situación financiera y liquidez.

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

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

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.

Podríamos incurrir en refinanciamiento o deuda adicional, lo cual podría tener los siguientes efectos directos o indirectos:

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

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

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

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

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

La falta de protección de la información de nuestras operaciones, de los huéspedes de nuestros hoteles o de nuestras demás inversiones hoteleras (propietarios de residencias) podría dañar la reputación de la Emisora, de los hoteles o de nuestras demás inversiones hoteleras, o exponernos a responsabilidades, multas o litigios.

La Emisora y sus subsidiarias recaudan y mantienen información interna y datos personales de los huéspedes de sus hoteles, incluyendo números de tarjetas de crédito y otros datos personales como parte del proceso de captura, procesamiento, resumen y reporte de datos de sus sistemas, así como información personal de clientes como parte del proceso de venta de residencias. La Emisora también mantiene información relativa a los distintos aspectos de sus operaciones e información sobre sus empleados y proveedores. La integridad y protección de los datos de los huéspedes, empleados y proveedores de la Emisora y de sus subsidiarias constituye un aspecto crítico de sus operaciones. Los huéspedes, propietarios de residencias, proveedores y empleados de la Emisora y de sus subsidiarias tienen la expectativa de que sus datos personales se encuentran protegidos. 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.

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.

La falta de renovación o cancelación de los contratos de gestión celebrados con operadores podría tener un efecto adverso en la situación financiera de la empresa

Actualmente contamos con diversos contratos de administración (Hotel Management Agreement – HMA) con diversos operadores hoteleros para la prestación de servicios de operación y administración de nuestros activos hoteleros, así mismo se espera poder celebrar contratos similares con los operadores de otras inversiones hoteleras en las que participe la Compañía. La falta de renovación de los contratos de operación hotelera y los celebrados en relación con nuestros desarrollos hoteleros, podría tener un efecto adverso en los resultados, situación financiera o liquidez de la Emisora.

Responsabilidad de la implementación, ejecución y supervisión del control interno

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

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

Nuestra capacidad de contratar y mantener los seguros de nuestros activos podría no ser la adecuada

Diversas situaciones económicas adversas a nivel mundial, regional 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 nuestro activos, por ejemplo, debido al incremento de desastres naturales por el cambio climático, si se reducen las calificaciones de las compañías aseguradoras que contratamos o si se inicia algún procedimiento de concurso mercantil o bancarota en contra de las mismas.

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

Nuestros hoteles cuentan con pólizas de seguro que amparan responsabilidad civil, daños y accidentes. Asimismo, tenemos contratadas pólizas de seguro para el resto de nuestros desarrollos hoteleros. Existen algunos tipos de pérdidas que no son asegurables o su costo de aseguramiento es muy alto. En el supuesto de que la Emisora y los activos hoteleros, 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 esta, 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 estos, 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 debido al riesgo de pérdida. Además, en caso de insolvencia de una o varias de las aseguradoras contratadas, la Emisora se vería obligada a contratar una póliza de reemplazo con otra aseguradora en términos menos favorables y cualesquiera reclamaciones que se encuentren pendientes de pago la expondrían al riesgo de cobro. En el supuesto que la Emisora o sus subsidiarias incurran en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas que excedan del límite amparado, sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo, el precio de sus Acciones y su capacidad para efectuar distribuciones de dividendos, podrían verse afectados en forma adversa.

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

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

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

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

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

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

- Podríamos desarrollar o adquirir propiedades que, una vez desarrolladas o adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con expectativas;
- Podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones o levantar el capital o de obtener el financiamiento en condiciones satisfactorias o en lo absoluto para completar un desarrollo o una adquisición;
- Podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayores recursos financieros o de otro tipo de recursos, incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión, particularmente en los mercados en los que no operamos actualmente;
- Podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras o remodelaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- Los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría,

por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumir;

- 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;

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

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

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

- El 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 Park Hyatt Los Cabos pudiera tener riesgos relacionados con su operación

El Hotel Park Hyatt Los Cabos no era propiedad de RLH previamente, por lo que, no podemos garantizar que no existan situaciones, hechos, actos, acontecimientos u omisiones de cualquier naturaleza con respecto al Hotel Park Hyatt Los Cabos que pudieran resultar en contingencias, responsabilidades, remediaciones o gastos importantes. Por lo anterior, RLH ha negociado y tratado de obtener declaraciones,

garantías e indemnizaciones por parte de los vendedores que considera razonables, suficientes y proporcionales a operaciones y activos de esta naturaleza. De existir alguna contingencia no revelada a, o identificada por, RLH en el proceso de revisión, auditoría y negociación de la Adquisición, ésta podría resultar en una afectación adversa, negativa e importante al Hotel Park Hyatt Los Cabos, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de RLH Properties.

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

El Hotel Park Hyatt Los Cabos 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 Park Hyatt Los Cabos y de cualquier otro proyecto de desarrollo exponen a RLH y a sus subsidiarias a ciertos riesgos incluyendo, sin limitar, el costo y tiempo de construcción y riesgos no anticipados que podrían estar fuera de nuestro control, tales como el clima o las condiciones de trabajo, escasez de materiales, restricciones gubernamentales por nuevos decretos y sobrecostos de construcción, así como retrasos o cancelación del desarrollo por el descubrimiento de vestigios arqueológicos que necesiten ser cuidadosamente extraídos o por el contrario que no puedan ser reubicados.. No podemos asegurar que RLH y sus subsidiarias puedan completar la construcción del Hotel Park Hyatt Los Cabos 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, el desarrollo y construcción de nuevos proyectos es un negocio con riesgo elevado que requiere una alta disponibilidad de recursos (tanto propios, como de inversionistas terceros o de acreedores). Adicionalmente, para el desarrollo de nuevos proyectos se tienen una amplia dependencia de contratistas cuyas acciones no están bajo el control de la Emisora. La disponibilidad de materia prima requerida para completar proyectos de desarrollo y la fluctuación de precios podrían impactar nuestra habilidad para controlar costos de construcción y seguir adelante con nuestros planes.

No podemos garantizar la capacidad de generar flujos de efectivo suficientes, incrementos de capital y para administrar nuestra liquidez activamente lo que podría impactar 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.

Los desastres naturales y las condiciones climáticas severas pueden incrementar el costo o retrasar la terminación de nuestros desarrollos actuales y disminuir la demanda de nuestros activos hoteleros en las áreas afectadas.

La región del noroeste y sureste de México al igual que otros destinos en el Pacífico y el Caribe son propensos a huracanes, particularmente durante el tercer y cuarto trimestre de cada año. Asimismo, algunas regiones del noroeste y 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 o

limitar 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.

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

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

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

Preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, por ejemplo, el virus del Coronavirus o Influenza, podrían afectar adversamente las operaciones de nuestro portafolio. Los coronavirus son un grupo de virus que causan enfermedades como el resfriado común, afecciones más graves como la neumonía, el síndrome respiratorio del Medio Oriente (MERS) y el síndrome respiratorio agudo severo (SARS). La Compañía no puede asegurar que brotes del virus del Coronavirus, influenza u otras enfermedades relacionadas, o la percepción estos, no tengan un efecto adverso futuro en las operaciones de la Compañía.

Como resultado de una pandemia o contingencia sanitaria, nuestros hoteles podrían estar sujetos a los siguientes impactos:

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

- Cancelación de créditos o incapacidad para acceder a nuevos créditos o fuentes de financiamiento.
- Incumplimiento de obligaciones con terceros (proveedores, bancos, gobierno, etc.) y con los empleados de la empresa.

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

Debido a que el modelo de negocios de la Emisora incluye el desarrollo y venta de productos residenciales, la Emisora debe sujetarse a las disposiciones contenidas en la “Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita” y sus disposiciones reglamentarias. De conformidad con dichas disposiciones, la Emisora a través de sus subsidiarias debe proporcionar cierta información a la Unidad de Inteligencia Financiera (órgano desconcentrado de 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 cuenta con procedimientos internos para asegurarse de cumplir con los requisitos legales necesarios para conocer la identidad de sus clientes y lograr entregar las notificaciones correspondientes a las autoridades. La falta de cumplimiento de las disposiciones legales antes descritas podría tener como resultado la imposición de penas por parte de la autoridad competente.

Incumplimiento de covenants

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

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

La situación política económica de los Estados Unidos podría afectar la economía mexicana, el valor de mercado de las Acciones o nuestra situación financiera y estado de resultados.

Las condiciones económicas en México han estado ligadas principalmente a las condiciones político-económicas de Estados Unidos, derivado del comercio internacional y de la celebración de tratados de libre comercio y otros convenios similares celebrados entre México y Estados Unidos.

La economía mexicana se encuentra altamente influenciada por la economía de Estados Unidos. En virtud de lo anterior, si las condiciones económicas en Estados Unidos 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.

El incremento de las tasas de interés de los créditos pactados en dólares podrían incrementar nuestros costos financieros.

El incremento de las tasas de interés y del precio del dólar puede generar un aumento en los costos financieros de la Compañía, especialmente en los créditos pactados en dólares. Asimismo, la decisión del Banco de México de elevar las tasas de interés puede dificultar y encarecer tanto la obtención de nuevos financiamientos como el refinanciamiento de la deuda existente. Estos factores podrían afectar negativamente el crecimiento económico de la Compañía, así como su situación financiera, resultados

operativos, flujos de efectivo y perspectivas. Adicionalmente, podrían influir de manera adversa en el valor de mercado de sus Acciones.

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.
- 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.

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

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

Como resultado, podría haber años en que no se distribuyan dividendos y otros años en que se distribuya una porción sustancial de nuestras utilidades. En este último caso, nuestro potencial de crecimiento se vería limitado. Las distribuciones de dividendos dependerán de distintos factores, incluyendo nuestros resultados de operación, situación financiera, necesidades de flujo de efectivo, visión de negocios, la capacidad de nuestras subsidiarias para generar ingresos, implicaciones fiscales y obligaciones contractuales que podrían limitar nuestra capacidad de pagar dividendos y otros factores que nuestro Consejo de Administración y nuestros accionistas podrían tomar en consideración. De conformidad con la legislación mexicana, sólo podemos distribuir dividendos respecto de utilidades arrojadas conforme a Estados Financieros que hayan

sido aprobados por los accionistas, siempre que las pérdidas de ejercicios fiscales anteriores hayan sido absorbidas, el pago aplicable haya sido aprobado por nuestros accionistas y la reserva legal haya sido constituida. Los accionistas podrían no aprobar el monto de dividendos recomendados por nuestro Consejo de Administración.

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.

Exposición a fraudes internos/externos

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

Riesgos relacionados con Tecnología

Ataques Cibernéticos

RLH y sus subsidiarias están expuestos a riesgos relacionados con la ciberseguridad. Durante 2024 no se registró ningún ataque cibernético exitoso a RLH y sus subsidiarias. Aunque se efectúan acciones para prevenir, minimizar y contener un posible ataque cibernético, no se puede asegurar que el corporativo y sus subsidiarias no puedan sufrir un ataque exitoso a su infraestructura tecnológica.

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

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

En 2023 se actualizaron los procesos y políticas, alineados al marco de trabajo “Control Objectives for Information and Related Technology” (COBIT), para reforzar los temas de ciberseguridad como

concientización de usuarios, gestión de incidentes de ciberseguridad, gestión de vulnerabilidades técnicas, entre otras.

En octubre 2024 se realizó un análisis de vulnerabilidades y evaluación tecnológica de seguridad de la información con un consultor especializado y un mayor alcance al anterior. Los hallazgos detectados están ligadas a nuevas vulnerabilidades que no existían en el último reporte.

Todas las vulnerabilidades fueron atendidas en tiempo y forma de acuerdo con el “Common Vulnerability Scoring System” (“CVSS” sistema internacional diseñado para proveer un método que permite estimar el impacto derivado de vulnerabilidades identificadas).

La Emisora realiza un análisis de vulnerabilidades y evaluación tecnológica de seguridad de la información cada año.

La Emisora realiza campañas constantes de concientización de ciberseguridad a usuarios internos.

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

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro

Durante el 2024 no se dieron cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

Destino de los fondos

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no se realizaron movimientos dentro del capital social.

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

Otros valores

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

- Un reporte anual preparado de conformidad con la Circular Única de Emisoras, a más tardar el 30 de abril de cada año;
- Reportes trimestrales, dentro de los 20 días hábiles posteriores a la conclusión de cada trimestre calendario y dentro de los 40 días hábiles posteriores al cierre del mes de diciembre; y
- Reportes sobre eventos relevantes en forma oportuna después de que hayan ocurrido.

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

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

Documentos de carácter público

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

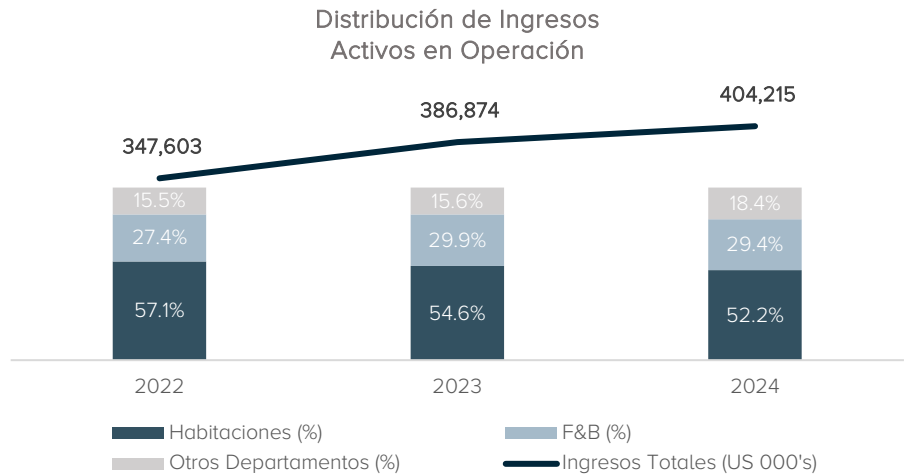
Copias de este Reporte Anual, se encuentran a disposición de los inversionistas en Relación con Inversionistas de RLH Properties, en la siguiente dirección: Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, atención: Juan Sebastián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

hoteles correspondientes. Actualmente, bajo este programa, el hotel Fairmont Mayakoba opera 35 residencias, el hotel Rosewood Mayakoba opera 18 residencias y el hotel One&Only opera 10 residencias.

Adicionalmente, el desarrollo cuenta con un campo de golf de 18 hoyos en operación y otro de 10 hoyos, par 3, en desarrollo, ambos diseñados por el reconocido golfista australiano Greg Norman. El campo en operación, El Camaleón en Mayakoba, ha sido sede de prestigiosos torneos internacionales como el PGA Tour y el LIV Golf. En cuanto a las unidades de negocio que complementan la oferta hotelera y residencial, Mayakoba Experiences y Mandarina Experiences ofrecen una variedad de actividades terrestres y acuáticas en los destinos donde operan los resorts de playa.

Actividad principal

RLH Properties es una sociedad dedicada al desarrollo, adquisición y gestión de activos hoteleros de ciudad y de playa dentro de los segmentos de lujo y ultralujo. Éstos se encuentran ubicados en los principales centros urbanos y destinos turísticos de México, en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar por sus distintas barreras de entrada o bien que presentan poca oferta relativa a la demanda actual y potencial. Los segmentos de lujo y ultralujo de hoteles hacen referencia a establecimientos con una ubicación única o con una clasificación AAA, operados por marcas reconocidas a nivel mundial. La Emisora cuenta con un modelo de negocio flexible enfocado en la inversión en activos hoteleros operados por marcas hoteleras de prestigio internacional, así como en el desarrollo de productos residenciales con la identidad de esas mismas marcas. Al ser propietaria de activos hoteleros, en sus resultados operativos se pueden observar tres principales rubros de ingresos: a) ingresos por renta de habitaciones (52.2 por ciento de ingresos en 2024); b) ingresos por venta de alimentos y bebidas (29.4 por ciento de ingresos en 2024), y c) ingresos de otros departamentos y misceláneos (18.4 por ciento de ingresos en 2024)².



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

El plan de negocio de la Emisora contempla:

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 en operación.

- La adquisición de activos hoteleros que tengan potencial de desarrollo de negocio adicional y/o que no tengan una utilización óptima de los recursos.
- La adquisición de activos hoteleros que tengan necesidad de ser renovados en el corto plazo, y con posibilidad de ampliar su inventario hotelero.
- El desarrollo de hoteles de lujo y ultralujo, junto con su componente residencial en caso de que aplique, en ubicaciones privilegiadas y exclusivas, operados por marcas de prestigio internacional.

Estacionalidad

La estacionalidad en la industria hotelera es un factor crucial que varía dependiendo del tipo de hotel y de su ubicación geográfica. En términos generales, los hoteles de negocios, ubicados en zonas urbanas, experimentan periodos de alta demanda que coinciden con los meses de mayor actividad laboral y empresarial en la región. Por otro lado, los hoteles de playa, dirigidos principalmente a turistas estadounidenses, enfrentan patrones estacionales distintos. En el caso de los destinos turísticos de playa, la demanda tiende a aumentar considerablemente durante los meses de diciembre, enero, febrero, marzo y abril. Estos meses coinciden con las vacaciones de invierno y los periodos de descanso en los Estados Unidos, mismos que llevan a un incremento significativo en la afluencia de turistas hacia destinos tropicales. Durante estos meses, las tasas de ocupación hotelera suelen alcanzar su punto máximo y los precios de las habitaciones pueden ser más elevados debido a la alta demanda. Sin embargo, es importante tener en cuenta que la estacionalidad puede variar, incluso dentro de una misma región, y factores como eventos especiales, festivales locales o cambios en las condiciones climáticas pueden influir en los patrones de demanda a lo largo del año.

Cambio climático

El cambio climático puede tener impactos significativos en la actividad turística, como se detalla en las secciones de “Factores de riesgo” y “Desempeño ambiental”. Las condiciones climáticas severas y los desastres naturales pueden repercutir en el desempeño óptimo de los activos y de los proyectos en desarrollo. Se recomienda consultar las secciones mencionadas para obtener una descripción más detallada de los riesgos asociados al cambio climático y sus posibles efectos en las tendencias del mercado que podrían afectar a la empresa.

Canales de Distribución

La Emisora es dueña de los activos hoteleros, pero no opera los mismos, las cadenas hoteleras son las encargadas de operar dichos activos. En este sentido, las cadenas hoteleras son las encargadas de hacer la promoción de los hoteles y de originar las ventas.

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

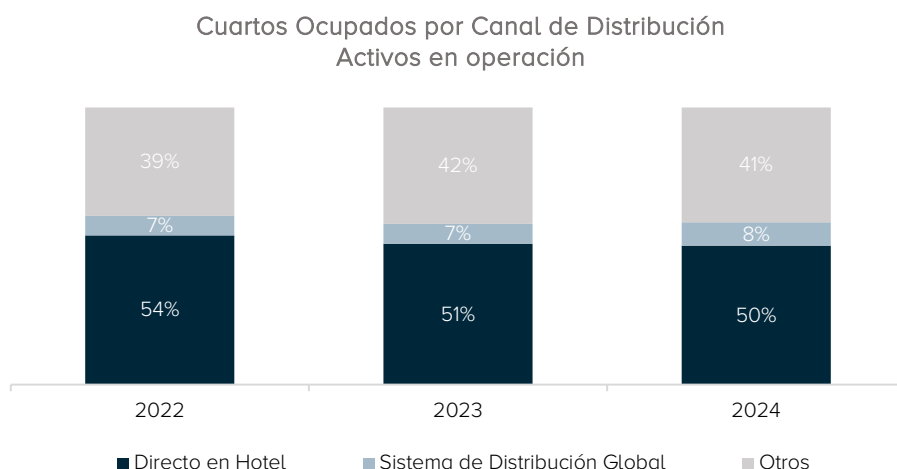
- Sistemas de reservaciones centralizados de las cadenas hoteleras
- Páginas web de los hoteles
- Agencias de viajes en línea (OTA)
- Sistemas globales de distribución (GDS)

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

- Clientes directos: Estos clientes son los que pagan mayor tarifa, ya que no cuentan con convenios especiales.

- Cuentas corporativas: Este tipo de clientes tiene acceso a tarifas negociadas que normalmente se obtienen por medio de un compromiso de noches mínimas al año. Para acceder a tarifas preferenciales existen los siguientes acuerdos:
 - I. Convenios locales: Este tipo de convenios se celebran con los distintos hoteles de manera individual.
 - II. Convenios globales: Este tipo de convenios se celebran con las oficinas globales de las marcas hoteleras y por lo tanto aplican para distintos hoteles operados por la misma cadena.
- Grupos: Definido por la industria como la reserva de un mínimo de 10 habitaciones para una misma noche que da como resultado la obtención de descuentos de grupo.
- Mayorista: Definido como operadores turísticos que organizan paquetes promocionales, combinando otros servicios complementarios como vuelos, transporte y otros, ofreciendo así tarifas más convenientes.

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



Fuente: Datos de hoteles

Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Patentes, licencias y marcas

A continuación, se describen por entorno las marcas propiedad de la Emisora y sus subsidiarias y, en su caso, las licencias otorgadas sobre las mismas, vigentes al 31 de diciembre de 2023.

RLH Properties

MARCA	DISEÑO	ESTATUS	EXPEDIENTE	NO. REG.	CLASE	PRODUCTOS / SERVICIOS	FECHA DE RENOVACIÓN	AVISO DE USO	TITULAR
RLH PROPERTIES	RLH PROPERTIES	VIGENTE	2416022	2173902	36	Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	03/09/2030	8/11/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

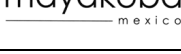
RLH PROPERTIES	RLH PROPERTIES	VIGENTE	2416023	2173903	37	Servicios de construcción, servicios de reparación; servicios de instalación.	03/09/2030	18/11/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
RLH PROPERTIES	RLH PROPERTIES	VIGENTE	2605804	2323222	36	Negocios inmobiliarios.	10/11/2031	10/11/2027	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
RLH PROPERTIES	RLH PROPERTIES	VIGENTE	2605802	2323221	37	Servicios de construcción.	10/11/2031	10/11/2027	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

Entorno Mayakoba

MARCA	DISEÑO	ESTATUS	EXPEDIENTE	NO. REG.	CLASE	PRODUCTOS / SERVICIOS	FECHA DE RENOVACIÓN	AVISO DE USO	TITULAR
MAYAKOBA		VIGENTE	1339992	1369433	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal	16/01/2033	16/01/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339987	1368348	28	Juegos y juguetes; artículos de gimnasia y deporte no comprendidos en otras clases; adornos para árboles de navidad.	16/01/2033	16/01/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339988	1368349	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina.	16/01/2033	16/01/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339985	1368346	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	16/01/2033	16/01/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339986	1368347	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	16/01/2033	16/01/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339989	1368350	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	16/01/2033	16/01/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1339996	1368353	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	16/01/2033	16/01/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1339999	1368355	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina.	16/01/2033	16/01/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1339991	1368351	30	Café, té, cacao y sucedáneos del café; arroz; tapioca y sagú; harinas y preparaciones a base de cereales; pan, productos de pastelería y confitería; helados; azúcar, miel, jarabe de melaza; levadura, polvos de hornear; sal; mostaza; vinagre, salsas (condimentos); especias; hielo.	16/01/2033	16/01/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1340000	1368356	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	16/01/2023	16/01/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1339994	1368352	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería.	16/01/2023	16/01/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

MAYAKOBA		VIGENTE	334281	583635	37	Servicios de construcción residencial y comercial, renta de equipo de construcción, administración de construcciones, planeación de construcciones, desarrollo de bienes raíces, instalación y reparación de elevadores, instalación, reparación y mantenimiento de equipo de calefacción, planeación para construcciones, selección de sitios para bienes raíces, construcción de edificios residenciales y comerciales, construcciones de carreteras, calles, pavimentada, demolición de construcciones, construcción y reparación de edificios, construcción de puentes, inversiones de proyectos de construcción, reparación de bienes inmuebles.	29/05/2028	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	334282	587495	36	Servicios de corretajes, análisis y consultoría financiera, evaluación fiscal, representación fiduciaria, inversiones - financieras en bienes raíces, planeación financiera, inversión de fondos, préstamos hipotecarios, seguros, consultoría en materia de inversión financiamiento para compra-venta, financiamiento en bienes raíces, administración financiera, servicios hipotecarios, evaluación financiera de bienes raíces, administración de bienes raíces, servicios de fiducia- rio en bienes raíces, administración de inmuebles, cambio de divisas.	29/05/2028	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	334279	585247	42 35 41 42 43 44 45	Salones de belleza, boutiques, bufetes, cafeterías, tiendas de venta al menudeo de ropa, servicios de hospedaje, alojamiento y comida por hoteles, pensiones, campos turísticos, servicios de restaurante, peluquerías, instalaciones para convenciones, servicios de cosmetología, preparación de alimentos, galerías de arte, servicios de masaje, centros vacacionales, servicios médicos, administración para terceros(hoteles), servicios de masaje, renta de vestidos, ropa y vestuario formal, servicios de agencias de viaje Tiendas de venta al menudeo de ropa, Galerías de arte. Bufetes, servicios médicos. Cafeterías, servicios de hospedaje, alojamiento y comida por hoteles, pensiones, campos turísticos, servicios de restaurante, preparación de alimentos, centros vacacionales, administración para	29/05/2028	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						terceros(hoteles), servicios de agencias de viaje. Salones de belleza, boutiques, peluquerías, instalaciones para convenciones, servicios de cosmética, servicios de masaje. Renta de vestidos, ropa y vestuario formal.			
MAYAKOBA		VIGENTE	334280	583634	41	Centros y parques de diversión, exhibiciones de animales, entrenamiento de animales, preparación y conducción de competencias atléticas, preparación y conducción de conferencias educacionales, presentaciones en vivo de bandas, concursos de belleza, escuelas de belleza, campos recreativos, campos deportivos, renta de películas, producción de programas de televisión de circuitos cerrado, club de golf, clubes de salud, clubes de Yates, entretenimiento en el campo de la danza, discotecas, renta de equipo de buceo, provisión de instalaciones para exhibiciones culturales, educativos, y de entretenimiento, torneos de golf, conciertos en vivo, provisión de canchas de tenis, juegos de fútbol, beisbol y baloncesto.	29/05/2028	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1737689	1658102	30	Café, té, cacao y sucedáneos del café; arroz; tapioca y sagú; harinas y preparaciones a base de cereales; pan, productos de pastelería; confitería; helados; azúcar, miel, jarabe de melaza; levadura, polvos de hornear; sal; mostaza; vinagre, salsas (condimentos); especias; hielo.	17/04/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297126	2097541	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	27/11/2029	13/07/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297140	2097549	28	Juegos y juguetes; artículos de gimnasia y deporte no comprendidos en otras clases.	27/11/2029	13/07/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297132	2097545	30	café, te, cacao y sucedáneos del café: productos de pastelería y confitería; helados.	27/11/2029	13/07/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297133	2097546	41	Servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	27/11/2029	13/07/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297137	2097548	28	Juegos y juguetes; artículos de gimnasia y deporte no comprendidos en otras clases.	27/11/2029	13/07/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297127	2097542	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	27/11/2029	13/07/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

MAYAKOBA		VIGENTE	2297141	2297550	41	Servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales	27/11/2029	13/07/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297135	2097547	37	Servicio de construcción.	27/11/2029	13/07/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297125	2097540	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería.	27/11/2029	13/07/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297128	2097543	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina	27/11/2029	13/07/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297137	2097548	28	Juegos y juguetes; artículos de gimnasia y deporte no comprendidos en otras clases.	27/11/2029	13/07/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297130	2097544	30	café, te, cacao y sucedáneos del café; productos de pastelería y confitería; helados.	27/11/2029	13/07/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA GOLF CLASSIC		VIGENTE	2203022	2026509	41	educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	07/05/2029	06/08/2025	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA GOLF CLASSIC		VIGENTE	2203024	2026511	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería.	07/05/2029	06/08/2025	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA GOLF CLASSIC		VIGENTE	2203025	2026512	18	Cuero y cuero de imitación; pieles de animales, artículos de equipaje y bolsas de transporte; paraguas y sombrillas; bastones; fustas; arneses y artículos de guarnicionería; collares. Correas y ropa para animales.	07/05/2029	06/08/2025	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA GOLF CLASSIC		VIGENTE	2203023	2026510	28	Juegos y juguetes; aparatos de videojuegos; artículos de gimnasia y deporte; adornos para árboles de navidad.	07/05/2029	06/08/2025	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	2464803	2212089	36	Negocios inmobiliarios.	25/02/2031	25/02/2027	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA RESORT		VIGENTE	1847528	1756315	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	30/01/2027	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA RESORT	N/A	VIGENTE	1847525	1756314	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	30/01/2027	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PUEBLITO MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1544588	1518915	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	03/11/2024 Renovación presentada el 2 de septiembre de 2024	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PUEBLITO MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1544591	1518916	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	03/11/2024 Renovación presentada el 2 de septiembre de 2024	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PUEBLITO MAYAKOBA		VIGENTE	2795632	2495546	41	Educación; servicios de entretenimiento; actividades culturales	13/01/2033	13/01/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

VILLAS MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1420102	1445718	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	08/10/2033	08/10/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA ESTATES & BEACH HOMES		VIGENTE	1847531	1754176	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	30/01/2027	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA ESTATES & BEACH HOMES	N/A	VIGENTE	1905952	1803989	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	19/06/2027	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA HOTELS GOLF RESIDENCES		VIGENTE	1470548	1588268	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	26/03/2034	26/03/27	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CARRERA MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1941765	1830094	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	04/09/2027	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
ATLETAS MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1737698	1735040	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	19/04/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CARRERA MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1737696	1735039	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	19/04/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA SOCCER LEAGUE	N/A	VIGENTE	1737681	1735038	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	19/04/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
COPA MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1737678	1735037	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	19/04/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CULINARY SHOWDOWN MAYAKOBA		VIGENTE	1575830	1545145	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	10/02/2025	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
BIRDS OF MAYAKOBA Slogan	N/A	VIGENTE	85448	78901	43	Servicio de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	24/09/2033	24/09/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAGNIFICENT MAYAKOBA Slogan	N/A	VIGENTE	80555	75458	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	16/01/2033	16/01/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
Diseño		VIGENTE	1470520	1463394	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería.	26/03/2034	26/03/2027	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
EL CAMALEON		VIGENTE	702830	900901	41	Educación, formación, servicio de entretenimiento, actividades deportivas y culturales	09/02/2025	----	GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.
GOLF FOR EVERYONE	N/A	VIGENTE	77234	72530	41	Educación, formación, servicio de entretenimiento, actividades deportivas y culturales	18/07/2032	18/07/2025	GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.

GOLF PARA TODOS	N/A	VIGENTE	77235	72531	41	Educación, formación, servicio de entretenimiento, actividades deportivas y culturales	18/07/2032	18/07/2025	GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1420098	1445967	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	06/10/2033	06/10/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA		VIGENTE	1532799	1518294	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	Renovación presentada el 02/09/2024	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA		VIGENTE	1534247	1516147	36	Seguros, operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	Renovación presentada el 02/09/2024	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA LA CIUDAD DE TUS SUEÑOS Slogan	N/A	VIGENTE	102469	93950	36	Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	11/02/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
JARDINES DE CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1670614	1625794	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	21/10/2025	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA VIVE FELIZ Slogan	N/A	VIGENTE	102468	93949	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	11/02/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
JARDINES DE CIUDAD MAYAKOBA		VIGENTE	1712876	1647501	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	11/02/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
JARDINES DE CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1670613	1625793	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	21/10/2025	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
JARDINES DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1777015	1697626	36	Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	27/07/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559611	1588162	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina.	16/12/2024	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559613	1532761	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	16/12/2024	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559615	1532762	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	16/12/2024	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559616	1536747	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	16/12/2024	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559617	1539438	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	16/12/2024	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559618	1532763	39	Transporte; embalaje y almacenamiento de mercancías; organización de viajes.	16/12/2024	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
LAGUNAS DE CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1825716	1737532	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	29/11/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

LA CEIBA EN CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1825715	1759738	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	29/11/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
ALTOS CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1953653	1836841	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	02/10/2027	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
ALTOS CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1953650	1836840	36	Seguros, operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	02/10/2027	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA HEALTH CENTER	N/A	VIGENTE	1999054	1874992	44	Servicios médicos.	22/01/2028	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	2022538	1890869	28	Juegos y juguetes; aparatos de videojuegos; artículos de gimnasia y deporte.	14/03/2028	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	2022537	1890868	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería.	14/03/2028	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
LAGUNAS DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1601622	1563099	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	22/04/2025	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
LAGUNAS DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1601621	1563098	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	22/04/2025	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA VILLAGE	N/A	VIGENTE	1420101	1445969	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	08/10/2023	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA VILLAGE	N/A	VIGENTE	1737692	1663824	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	19/04/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA VILLAGE	N/A	VIGENTE	1737694	1658103	27	Alfombras; felpudos; linóleos; revestimientos de suelos; tapices; murales que no sean de materias textiles; esteras.	19/04/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PARQUES DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1420100	1445968	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	05/10/2033	05/10/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PARQUES DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1737675	1663821	27	Alfombras; felpudos; esteras; linóleo; otros revestimientos de suelos; tapices murales que no sean de materiales textiles.	19/04/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PARQUES DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1737686	1663823	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	19/04/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
SENDERO DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1617058	1573655	36	Negocios inmobiliarios.	03/06/2025	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
SENDEROS DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1617063	1573656	36	Negocios inmobiliarios.	03/06/2025	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
SENDERO DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1617067	1573054	35	Ventas (promoción de -) para terceros; gestión de proyectos comerciales (servicios de -) en el marco de proyectos de construcción.	03/06/2025	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

SENDEROS DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1617071	1572653	35	Ventas (promoción de -) para terceros; gestión de proyectos comerciales (servicios de -) en el marco de proyectos de construcción.	03/06/2025	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA COUNTRY CLUB	N/A	VIGENTE	1420099	1429165	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	08/10/2033	08/10/2036	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. LICENCIA A FAVOR DE MAYAKOBA COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.
MAYAKOBA COUNTRY CLUB	N/A	VIGENTE	1737683	1663822	27	Alfombras; felpudos; esteras; linóleo y otros revestimientos de suelos; tapices; murales que no sean de materias textiles.	19/04/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. LICENCIA A FAVOR DE MAYAKOBA COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.
MAYAKOBA CASA CLUB	N/A	VIGENTE	1542126	1526773	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	Renovación presentada el 03/09/2024	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. LICENCIA A FAVOR DE MAYAKOBA COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.
MAYAKOBA COUNTRY CLUB	N/A	VIGENTE	2208851	2031719	36	Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	20/05/2029	22/08/2025	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. LICENCIA A FAVOR DE MAYAKOBA COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.
MAYAKOBA & ONKOBA	N/A	VIGENTE	1941771	1830096	37	Servicios de construcción, servicios de reparación; servicios de instalación.	04/09/2027	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
KOBAMAYA	N/A	VIGENTE	1617054	1573654	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	03/06/2025	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
AQUÍ ME QUEDO	N/A	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	43	Servicios de restauración (alimentación)	26/09/2034	26/09/2027	ISLAS DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.
MAYAKOBA	im	VIGENTE	2907023	2580684	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería	01/08/2033	01/08/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. Título marcario en proceso de corrección
MAYAKOBA	im	VIGENTE	2807024	2580685	28	Juegos y juguetes; aparatos de videojuegos; artículos de gimnasia y deporte;	01/08/2033	01/08/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. Título marcario en proceso de corrección
MAYAKOBA	im	EN TRÁMITE	2907021	EN TRÁMITE	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	13/01/2034	13/01/2027	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	im	VIGENTE	2907020	2580682	41	educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	01/08/2033	01/08/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. Título marcado en

									proceso de corrección
MAYAKOBA		VIGENTE	2907022	2580682	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	01/08/2033	01/08/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. Título marcado en proceso de corrección

Otras marcas del Entorno Mayakoba inscritas en el extranjero

MARCA	DISEÑO	ESTATUS	NO. REG.	CLASE	PRODUCTOS / SERVICIOS	TITULAR
Registro ante The International Trademark System (WIPO)						
MAYAKOBA	MIXTA	VIGENTE	1210283	25	Prendas de vestir, calzado y artículos de sombrerería	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	MIXTA	VIGENTE	1210283	28	Artículos de gimnasia, deportivos, juegos y juguetes	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	MIXTA	VIGENTE	1210283	35	Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios.	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	MIXTA	VIGENTE	1210283	37	Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	MIXTA	VIGENTE	1210283	43	Restaurantes, hospedaje y actividades turísticas	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
Marcas registradas en Estados Unidos de América						
MAYAKOBA	NOMINATIV A	VIGENTE	5,743,231	25	Prendas de vestir, calzado y artículos de sombrerería Art. De gimnasia, deportivos, juegos y juguetes Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios. Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios. Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación. Educación, formación, servicios de entretenimiento, actividades deportivos y culturales Restaurantes, hospedaje y actividades turísticas	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	NOMINATIV A	VIGENTE	5,743,236	28		RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	NOMINATIV A	VIGENTE	5,754,829	35		RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	NOMINATIV A	VIGENTE	4,681,177	36		RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
				37		
CIUDAD MAYAKOBA	NOMINATIV A	VIGENTE	5,767,040	41		RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	NOMINATIV A	VIGENTE	5,248,407	43		RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
Marcas registradas en Cuba						

MAYAKOBA	NOMINATIV A	VIGENTE	2016-926	25	Prendas de vestir, calzado y artículos de sombrería	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	NOMINATIV A	VIGENTE	2016-926	28	Art. De gimnasia, deportivos, juegos y juguetes	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	NOMINATIV A	VIGENTE	2016-926	35	Gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina y gestión de negocios.	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	NOMINATIV A	VIGENTE	2016-926	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	NOMINATIV A	VIGENTE	2016-926	37	Servicios de construcción, servicios de reparación, servicios de instalación	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	NOMINATIV A	VIGENTE	2016-926	41	Educación, formación, servicios de entretenimiento, actividades deportivos y culturales	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	NOMINATIV A	VIGENTE	2016-926	43	Restaurantes, hospedaje y actividades turísticas	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

Hotel Four Seasons Ciudad de México

MARCA	DISEÑO	ESTATUS	EXPEDIENTE	NO. REG.	CLASE	PRODUCTOS / SERVICIOS	FECHA DE RENOVACIÓN	AVISO DE USO	TITULAR
FIFTY MILS		VIGENTE	1672868	1621164	43	Servicios personales y sociales prestados por terceros para satisfacer necesidades individuales.	26/10/2025	--	INMOBILIARIA NACIONAL MEXICANA, S.A. DE C.V.
FIFTY MILS		VIGENTE	1672869	1621165	45	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal; restaurantes (servicios de); bar (servicios de).	26/10/2025	--	INMOBILIARIA NACIONAL MEXICANA, S.A. DE C.V.
PAN DULCE LA QUINTA ESTACIÓN	N/A	VIGENTE	1787435	1908872	43	Servicios de restauración (alimentos); cafés (servicios de -) catering (servicios de -); maridaje (servicios de -) de alimentos y bebidas, recetas (elaboración de -) para la preparación de alimentos y bebidas, servicios de cata de bebidas, restaurantes (servicios de -), banquetes de dulces (servicios de -) degustación	24/08/2026	--	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. LICENCIA A FAVOR DE INMOBILIARIA NACIONAL MEXICANA, S.A. DE C.V. E ISLAS DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.

						(servicios de -); banquetes (servicios de -) para todo tipo de eventos, bar (servicios de -); preparación de alimentos para su consumo a través de una pastelería.			
PAN DULCE LA QUINTA ESTACIÓN		VIGENTE	2605800	2325640	43	Servicios de restauración (alimentos)	18/11/2031	18/11/2027	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
ZANAYA		VIGENTE	1741961	1669407	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	29/04/2026	--	INMOBILIARIA NACIONAL MEXICANA, S.A.P.I. DE C.V.
ZANAYA		VIGENTE	1741960	1669406	45	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal; restaurantes (servicios de); bar (servicios de).	29/04/26	--	INMOBILIARIA NACIONAL MEXICANA, S.A.P.I. DE C.V.
OMA		EN TRAMITE	32722028	EN TRAMITE	43	Servicios de restauración (alimentación)	EN TRAMITE	EN TRAMITE	RLH Properties S.A.B. DE C.V.

Entorno Mandarin

MARCA	DISEÑO	ESTATUS	EXPEDIENTE	NO. REG.	CLASE	PRODUCTOS / SERVICIOS	FECHA DE RENOVACIÓN	AVISO DE USO	TITULAR
CARAO		VIGENTE	2605806	2327358	43	Servicios de restauración (alimentos)	22/11/2031	22/11/2027	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CARAO	N/A	VIGENTE	2318687	2132155	43	Servicios de restauración (alimentos)	09/09/2030	09/09/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA	N/A	VIGENTE	1310740	1425159	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	21/09/2032	21/09/2025	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2939492	2615056	33	Bebidas, esencias y extractos alcohólicos, excepto cerveza.	19/10/2033	19/10/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2027525	1893750	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina.	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2027531	1894179	36	Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

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

						culturales. Excluyendo fotografía.			
MANDARINA		VIGENTE	2027560	1893160	43	Ser de vicios restauración (alimentación); hospedaje temporal.	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2027563	1893555	44	Servicios médicos; servicios veterinarios; tratamientos de higiene y belleza para personas o animales; servicios de agricultura, horticultura y silvicultura. Excluyendo los servicios de veterinaria móvil y los servicios para satisfacer necesidades personales, tales como estéticas y peluquerías.	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA	N/A	VIGENTE	1310736	1425155	44	Servicios médicos; tratamientos de higiene servicios médicos; tratamientos de higiene y de belleza para personas; servicios de agricultura, horticultura y silvicultura, excluyendo los servicios de veterinaria móvil y los servicios para satisfacer necesidades personales, tales como estéticas y peluquerías.	21/09/2032	21/09/2025	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA	N/A	VIGENTE	1310737	1425156	43	Servicios de restauración (alimentación)	21/09/2032	21/09/2025	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA	N/A	VIGENTE	1310738	1425157	41	Educación; servicios de entretenimiento; actividades culturales	21/09/2032	21/09/2025	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA	N/A	VIGENTE	1310739	1425158	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	21/09/2032	21/09/2025	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA	N/A	VIGENTE	1310740	1425159	36	Negocios Inmobiliarios	21/09/2032	21/09/2025	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA	N/A	VIGENTE	1310741	1425160	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina	21/09/2032	21/09/2025	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

MANDARINA		VIGENTE	2939495	2615059	33	Bebidas, esencias y extractos alcohólicos, excepto cerveza.	19/10/2033	19/10/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2939488	2615053	33	Bebidas, esencias y extractos alcohólicos, excepto cerveza.	19/10/2033	19/10/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
EL HUERTO ORGÁNICO		VIGENTE	3163452	3163452	43	Servicios de restauración (alimentación)	22/10/2034	22/10/2027	MANDARINA ACTIVIDADE S. S. DE R.L. DE C.V.
CHUKKER		VIGENTE	3156423	2768071	43	Servicios de restauración (alimentación)	15/10/2034	15/10/2027	MANDARINA ACTIVIDADE S. S. DE R.L. DE C.V.
CLUB DE POLO Y CENTRO ECUESTRA MANDARINA	N/A	EN TRAMITE	3209724	EN TRAMITE	43	Servicios de restauración (alimentación)	EN TRAMITE	EN TRAMITE	MANDARINA ACTIVIDADE S. S. DE R.L. DE C.V.
MANDARINA POLO & EQUESTRIAN CLUB	N/A	EN TRAMITE	3209725	EN TRAMITE	43	Servicios de restauración (alimentación)	EN TRAMITE	EN TRAMITE	MANDARINA ACTIVIDADE S. S. DE R.L. DE C.V.
MANDARINA GOLF CLUB		EN TRAMITE	3209726	EN TRAMITE	41	Educación; formación, servicios de entretenimiento actividades deportivas y culturales	EN TRAMITE	EN TRAMITE	MANDARINA ACTIVIDADE S. S. DE R.L. DE C.V.
MANDARINA GOLF CLUB	N/A	EN TRAMITE	3156422	EN TRAMITE	41	Educación; formación, servicios de entretenimiento actividades deportivas y culturales	EN TRAMITE	EN TRAMITE	MANDARINA ACTIVIDADE S. S. DE R.L. DE C.V.
ALLORA CANALAN BEACH CLUB		EN TRAMITE	3163453	EN TRAMITE	43	Servicios de restauración (alimentación)	EN TRAMITE	EN TRAMITE	MANDARINA ACTIVIDADE S. S. DE R.L. DE C.V.
ALLORA CANALAN BEACH CLUB		EN TRAMITE	3163451	EN TRAMITE	43	Servicios de restauración (alimentación)	EN TRAMITE	EN TRAMITE	MANDARINA ACTIVIDADE S. S. DE R.L. DE C.V.
CANALAN BEACH CLUB		EN TRAMITE	3284782	EN TRAMITE	43	Servicios de restauración (alimentación)	EN TRAMITE	EN TRAMITE	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CANALAN BEACH CLUB		EN TRAMITE	3270773	EN TRAMITE	41	Educación; formación, servicios de entretenimiento actividades deportivas y culturales	EN TRAMITE	EN TRAMITE	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA POLO & EQUESTRIAN CLUB		EN TRAMITE	3270775	EN TRAMITE	41	Educación; formación, servicios de entretenimiento actividades deportivas y culturales	EN TRAMITE	EN TRAMITE	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

MANDARINA EXPERIENCES	MANDARINA EXPERIENCES	EN TRAMITE	3270774	EN TRAMITE	41	Educación; formación, servicios de entretenimiento y actividades deportivas culturales	EN TRAMITE	EN TRAMITE	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
-----------------------	-----------------------	------------	---------	------------	----	--	------------	------------	--------------------------------

Licencias otorgadas a favor de la Emisora

MARCA	DISEÑO	REGISTRO	CLASE	TITULAR	LICENCIAS
ROSEWOOD	N/A	624572	43	NEW WORLD HOTEL MANAGEMENT (BVI) LIMITED	Marca propiedad de Rosewood Hotels and Resorts, LLC., licenciada a Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., en virtud del contrato de licencia de fecha 29/07/2005 vigente hasta 29/07/2010 con periodos de renovación automáticos de 1 año.
ROSEWOOD HOTELS AND RESORTS	N/A	588706	43	NEW WORLD HOTEL MANAGEMENT (BVI) LIMITED	Marca propiedad de Rosewood Hotels and Resorts, LLC., licenciada a Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., en virtud del contrato de licencia de fecha 29/07/2005 vigente hasta 29/07/2010 con periodos de renovación automáticos de 1 año.
BANYAN TREE		714493	43, 44, 42	BANYAN TREE HOLDINGS LIMITED	Licenciada a Mayakoba Thai, S.A. de C.V. por medio de Licencia de Uso de Marca de Fecha 15/03/2007;
HYATT	N/A	373500	42, 43, 44	HYATT INTERNATIONAL CORPORATION	Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013.
HYATT logo		430347	42, 43	HYATT INTERNATIONAL CORPORATION	Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013;
ANDAZ	N/A	1237823	43	HYATT INTERNATIONAL CORPORATION	Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013;
FEEL THE HYATT TOUCH	N/A	837148	43	HYATT INTERNATIONAL CORPORATION	Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013;
GOLD PASSPORT	N/A	895686	43	HYATT INTERNATIONAL CORPORATION	Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 30 de enero de 2013;
ONE&ONLY	<i>One&Only</i>	1629658	36	KERZNER INTERNATIONAL LIMITED	Licenciada a Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 16 de diciembre de 2019
ONE&ONLY	<i>One&Only</i>	1989506	37	KERZNER INTERNATIONAL LIMITED	Licenciada a Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V. por contrato de licencia de marca de fecha 16 de diciembre de 2019

Principales clientes

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

Legislación aplicable y situación tributaria

La Emisora se encuentra sujeta a una amplia variedad de leyes y reglamentos a nivel federal, estatal y local, incluyendo disposiciones aplicables en materia impuestos, regulación ambiental, protección a los consumidores, licencias y permisos relacionados con el uso de suelo y construcción, licencias de funcionamiento. Consideramos que la Emisora, sus subsidiarias, el Hotel Four Seasons Ciudad de México, los Hoteles Mayakoba, el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin, se encuentran en cumplimiento sustancial con las leyes y los reglamentos aplicables y que el Hotel Four Seasons Ciudad de México, los Hoteles Mayakoba, el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba y el Hotel Rosewood Mandarin cuentan con las licencias necesarias para su operación y funcionamiento y

de salubridad correspondientes, expedidas por las autoridades correspondientes de la Ciudad de México, Quintana Roo y Nayarit, respectivamente. De igual forma, la legislación estatal y local incluye disposiciones en materia de protección civil y sanitaria. Asimismo, para las obras de construcción, ampliación y remodelación, hemos contado con los permisos de construcción correspondientes y con las autorizaciones de impacto ambiental. De igual forma, hemos cumplido con las disposiciones en materia de zonificación y uso del suelo.

Ley del Mercado de Valores

La Emisora es una sociedad anónima bursátil sujeta a un marco legal específico que regula su funcionamiento y operación. Dicho marco legal se compone principalmente de la LMV y la Circular Única de Emisoras, que establecen las normas y principios generales que rigen la oferta pública de valores, la operación de los mercados de valores y la participación de los distintos actores que intervienen en ellos. Asimismo, la Emisora se encuentra sujeta a otras legislaciones en virtud de su naturaleza jurídica, como la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley Federal de Títulos y Operaciones de Crédito.

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

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

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

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

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

Acciones Colectivas

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

Inversión extranjera

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

Regulación ambiental

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

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

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

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

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

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

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

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

Impacto ambiental

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

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

Cambio de uso de suelo forestal

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

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

Uso de aguas nacionales

El Entorno Mayakoba requiere del uso de aguas nacionales para lo cual Condominio Mayakoba, A.C. cuenta con una concesión para el uso de aguas nacionales subterráneas emitida por la Comisión

Nacional del Agua (“CONAGUA”), en términos de la Ley de Aguas Nacionales (“LAN”), por un volumen suficiente para las operaciones del Entorno Mayakoba. La concesión para el uso de agua establece diversas obligaciones administrativas y fiscales, como son la presentación de declaraciones trimestrales de pago de derechos por uso de aguas nacionales y los reportes de las lecturas de medidor, las cuáles consideramos han sido sustancialmente cumplidas por la Emisora.

Descargas de aguas residuales

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

El 3 de abril de 2023 entró en vigor la NOM-001-SEMARNAT-2021 (la “NOM-001-2021”), la cual se publicó el 11 de marzo de 2022 en el Diario Oficial de la Federación (“DOF”) y sustituye a la NOM-001-SEMARNAT-1996. Esta nueva NOM-001-2021 establece límites máximos permisibles de contaminantes más estrictos y nuevos parámetros, así como requerimientos técnicos relacionados con la infraestructura de descarga. En aras de cumplir con la nueva NOM-001-2021, durante 2023, el Entorno Mandarin invirtió en infraestructura mediante la compra de medidores de telemetría para el tratamiento de aguas residuales. Por otro lado, el Entorno Mayakoba no fue requerida ninguna inversión en equipos, pues cumple con los requerimientos, incluso de la nueva NOM-001-2021.

De ser necesario, la Emisora podrá presentar un programa de cumplimiento ante CONAGUA a través de cual se podrá diferir el cumplimiento de la NOM-001-2021, incluso, hasta el 2027.

Zona Federal Marítimo Terrestre

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

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

Residuos Peligrosos

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

Autoridades Reguladoras y de Supervisión

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

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

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

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

Situación Tributaria

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

Circular Única de Auditores Externos

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

Recursos humanos

Al 31 de diciembre de 2024, la Emisora inició un proyecto de transformación de su cultura de trabajo, con el objetivo de acompañar su crecimiento y alinearse con su estrategia de negocio. Esta iniciativa busca promover un cambio significativo en la forma en que sus colaboradores actúan y se relacionan, sustentado en cuatro pilares fundamentales:

- **Comunicación:** Mantener una comunicación cercana y constante entre las distintas áreas y niveles de la organización, incluyendo a los operadores.
- **Trabajo en equipo:** Fomentar la sinergia entre las áreas y los activos, con el objetivo de maximizar los resultados.
- **Compromiso:** Adoptar un estilo de trabajo basado en cumplimiento y responsabilidad.
- **Eficiencia operacional:** Construir una cultura enfocada a resultados y crecimiento de la rentabilidad; desechando excesos y asegurando eficiencias en el uso de nuestros recursos.

En cuanto a la relación con los sindicatos, aunque los empleados de la Emisora no están afiliados a ningún sindicato, la mayoría de los empleados en los hoteles si lo están. Los salarios, la seguridad social, las reglas de trabajo y otros aspectos laborales relacionados con nuestras operaciones y empleados son, en términos generales, similares a los que rigen en el sector hotelero mexicano. Aunque no podemos asegurar que no surjan disputas en el futuro respecto a contratos individuales y/o colectivos, buscamos mantener una relación cercana y cordial con nuestros sindicatos, principalmente a través de nuestros operadores, para anticipar y evitar situaciones que pongan en riesgo nuestro negocio.

Las sociedades operativas de nuestros hoteles prestan sus servicios con personal propio, siendo asumiendo la responsabilidad de sus relaciones laborales y frente a terceros. Se comprometen a recibir y distribuir las propinas conforme a políticas previamente comunicadas a los empleados y al sindicato, asegurando transparencia y sujetándose a auditorías. A través de Recursos Humanos, las sociedades fomentan ambientes inclusivos y el desarrollo del talento. Además, deben proporcionar al personal el equipo necesario para su labor, incluyendo uniformes, ropa de trabajo, protección y comunicación.

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

Al 31 de diciembre de 2024, son seis (6) las sociedades que operan nuestros hoteles, dos (2) que operan nuestro campo de golf y experiencias y cinco (5) más que corresponden a la compañía Emisora con un total de 4,138 empleados, de los cuales 1,178 eran temporales y 1,859 estaban sindicalizados.

Entorno	Sociedad Operativa	Sociedad de Servicios	Empleados totales	Empleados Temporales	Empleados de Planta/Fijos	Sindicalizados
Four Seasons de Ciudad México	Inmobiliaria Nacional Mexicana S.A. de C.V.		472	0	472	270
Fairmont Mayakoba	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V.		888	469	419	324
Rosewood Mayakoba	Islas de Mayakoba, S.A. de C.V.		712	148	564	385
Banyan Tree Mayakoba	Mayakoba Thai, S.A. de C.V.		544	288	256	328
Andaz Mayakoba	Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V.		350	33	317	210

One&Only Mandarin	Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V.		642	89	553	327
Campo de Golf El Camaleón y Mayakoba Experiences	Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.		260	98	162	15
Mandarina Experiences	Mandarina Actividades, S. de R.L. de C.V.		102	53	49	0
Corporativo	RLH Properties, S.A.B. de C.V. L6 Hotel Mayakoba S. de R.L. de C.V. FHP Villas Lote 2, S.A. de C.V. Canalan Resorts, S. de R.L. de C.V.	RLH Services, S. de R.L. de C.V.	168	0	168	0

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

Desempeño Ambiental

RLH Properties reafirma su compromiso de creación de valor compartido, convencidos de que es posible hacer negocios creando valor a largo plazo para los accionistas y, al mismo tiempo, para el medio ambiente y sociedad. La empresa es consciente de la enorme responsabilidad que tiene de contribuir activamente a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, así como de la relevancia que tiene la gestión de aspectos ambientales, sociales y de gobernanza para asegurar la sostenibilidad del negocio, contribuyendo a la conservación de los ecosistemas en las geografías en las que opera, gestionando las emisiones de gases de efecto invernadero generadas y apoyando iniciativas que contribuyan a su compensación para hacer frente al cambio climático, realizando una gestión hídrica eficiente, impulsando la mejora continua de las prácticas ambientales y estableciendo alianzas estratégicas para potencializar el impacto positivo.



Mayakoba – Un modelo de sostenibilidad en la Riviera Maya

En la zona costera del Caribe Mexicano, donde la belleza natural se encuentra con el turismo, el complejo Mayakoba se ha consolidado como un ejemplo de compromiso con el medio ambiente, marcando un precedente para el sector hotelero a nivel nacional.

Los esfuerzos que se han realizado en Mayakoba desde su planeación, construcción y operación para crear un destino turístico sostenible de clase mundial, han sido medidos, evaluados y reconocidos por distintas organizaciones y entidades gubernamentales. Hoy en día, Mayakoba es un referente en sostenibilidad.

Distintivos y Certificaciones

- ✦ **Certificación en Calidad Ambiental Turística:** Desde 2012, Mayakoba ha integrado la sostenibilidad en todos sus procesos, siendo una de sus primeras iniciativas la incorporación al Programa Nacional de Auditoría Ambiental (PNAA) de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), el cual evalúa y reconoce a las empresas turísticas que cumplen con la legislación ambiental y además logran un desempeño ambiental superior al exigido. Gracias a este compromiso, Mayakoba forma parte del grupo de empresas certificadas en el PNAA, que en conjunto han evitado la emisión de 1.18 millones de toneladas de contaminantes a la atmósfera, según el Informe Anual de Beneficios Ambientales 2024 de PROFEPA.



Los resultados de este compromiso se reflejan en logros concretos. Entre ellos, destaca la reducción del 84 % en residuos sólidos urbanos (RSU), al pasar de 22,829 toneladas en 2019 a solo 3,540 toneladas en 2023. Esto no significa que se dejen de generar residuos, sino que cada vez se envían menos residuos al relleno sanitario a través del reciclaje, reutilización y separación adecuada. Así mismo, se ha incrementado la capacidad de la planta de tratamiento de aguas residuales, logrando un aumento del 22 % en el volumen de agua tratada, garantizando un manejo eficiente del recurso hídrico.

- ✦ **Certificación para Actividades Turísticas Sostenibles:** Es otorgada por la organización internacional Preferred by Nature. Su estándar está reconocido por el Consejo Global de Turismo Sostenible, que establece y gestiona estándares mundiales para la sostenibilidad de los viajes y el turismo. Este estándar se basa en cuatro principios, entre los que se encuentran la protección a la naturaleza y medio ambiente y la reducción y mitigación de impactos en el clima. Ha sido otorgada a los hoteles Banyan Tree Mayakoba, Fairmont Mayakoba y Rosewood Mayakoba desde 2011 y desde 2027 al hotel Andaz Mayakoba.



- ✦ **Certificado Verde:** Es otorgado por la Procuraduría de Protección al Ambiente de Quintana Roo (PPA) y reconoce a las empresas que cumplen con un desempeño ambiental superior al exigido por la legislación vigente. Fue otorgado desde 2021 al entorno Mayakoba.



- ✦ **Certificación como Santuario Cooperativo:** Fue otorgada al campo de golf El Camaleón Mayakoba por Audubon International desde 2006 por su compromiso y cumplimiento con el manejo del hábitat y vida silvestre, conservación y manejo del agua, concientización y educación ambiental y reducción y seguridad en el uso de productos químicos.



Protección de la Biodiversidad

Desde 1998, Mayakoba ha protegido 60.65 hectáreas con las 4 especies de manglar: rojo (*Rhizophora mangle*), botoncillo (*Conocarpus erectus*), blanco (*Laguncularia racemosa*) y negro (*Avicennia germinans*), especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 y en la categoría de preocupación menor (LC) de la UICN Red List. Esta superficie de manglar ubicada en el entorno Mayakoba representa el 32.96% del total de manglares del municipio de Solidaridad, Quintana Roo. Los manglares son un elemento fundamental del ecosistema costero, desempeñando un papel esencial en la captura de carbono, la regulación del clima y la protección de las zonas costeras frente a fenómenos naturales.

Por su parte, en Mayakoba se ha registrado fauna que se encuentra en diferentes categorías de riesgo.

Categoría NOM-059-SEMARNAT-2010	Núm. de especies	Categoría Lista Roja de la UICN	Núm. de especies
En peligro de extinción (P)	13	Datos Insuficientes (DD)	2
Amenazadas (A)	24	Preocupación Menor (LC)	312
Sujetas a protección especial (Pr)	40	Casi Amenazado (NT)	11
		Vulnerable (VU)	8
		En Peligro (EN)	2
		En Peligro Crítico (CR)	1

Cabe destacar que en Mayakoba se han protegido 328 nidos de tortugas marinas, liberando más de 37,000 crías.

Eficiencia energética

Conscientes de la necesidad de innovar, el complejo ha implementado tecnologías cada vez más eficientes y ha adoptado medidas para enfrentar contingencias climáticas, como huracanes e incendios, con protocolos y sitios de control para prevenir derrames de sustancias peligrosas. Además, ha realizado mejoras en su infraestructura de iluminación, reduciendo el impacto lumínico sobre especies silvestres y favoreciendo el equilibrio de los ecosistemas nocturnos.

Eficiencia hídrica

Uno de los indicadores ambientales clave en la operación del destino ha sido, y continuará siendo, el compromiso de mantener los parámetros de calidad del agua vertida en el manto para que se mantengan por debajo los límites máximos permisibles que marca la norma. Este esfuerzo fortalece la política ambiental de Mayakoba y representa un eje fundamental dentro del sistema de gestión ambiental de Mayakoba.

Gestión Ambiental

Mayakoba cuenta con un sólido Sistema de Gestión Ambiental que incluye diversas políticas y procedimientos: Política de sustentabilidad, Política de suministro sostenible, Política de ahorro y uso racional del agua, Política de ahorro y uso racional de la energía, Política de reducción de emisiones, Política de gestión integral de los residuos, Código de conducta para empleados y proveedores, Programa de educación para la sostenibilidad, entre otras.

Mandarina – Turismo de Ultralujo con Conciencia Ambiental

Tomando a Mayakoba como referente, en Mandarin existe el firme compromiso de lograr los más altos estándares, prácticas y certificaciones en materia de sostenibilidad, por lo que, a pesar de contar con solo cuatro años de operación, se han hecho avances impresionantes en materia de gestión sostenible y se ha denotado un estupendo proceso de mejora continua en esta materia.

Distintivos y Certificaciones

- ✦ **Plan de Acción para lograr la Certificación en Calidad Ambiental Turística:** Con la intención de lograr la certificación de PROFEPA, en 2022 se realizó la auditoría inicial en las distintas unidades operativas de Mandarin, resultando en un plan de acción para la obtención del certificado en 2026. Actualmente, este plan de acción está en un 90% de cumplimiento, estando pendiente únicamente trámites gubernamentales.



- ✦ **Certificación para Actividades Turísticas Sostenibles:** En 2023, el hotel One&Only Mandarin obtuvo por primera ocasión esta certificación, lo que representó un logro importantísimo dado que fue la primera ocasión que se auditó bajo este estándar y considerando que contaba solamente con 3 años de operación. En 2024, ha logrado renovarlo exitosamente.



- ✦ **Certificación Plata de EarthCheck:** Fue otorgada a One&Only Mandarin desde 2022 por EarthCheck, organización internacional que cuenta con el reconocimiento del Consejo Global de Turismo Sostenible y que evalúa principalmente el desempeño ambiental de las empresas turísticas que lo adoptan.



Protección de la Biodiversidad

La gestión, protección y monitoreo de la biodiversidad del destino se ha logrado a través de la supervisión ambiental diaria en las áreas de desarrollo y seguimiento semanal en las áreas de operación, así como con la capacitación constante al personal a todos los niveles.

Mandarin se localiza a unos 10 km del área natural protegida de Sierra Vallejo-Río Ameca. Fue decretada el 8 de enero de 2024 como reserva de la biósfera, con una superficie de 225,398.28 hectáreas. A pesar de no encontrarse en un área natural protegida, es importante destacar la importancia ecológica del sistema hidrológico conformado por la laguna el Colomito y el estero Canalán, localizados en Mandarin. Su alto valor ecológico se debe a su estado de conservación y a la riqueza y abundancia de especies que alberga. Aunque son bienes de la nación y no forman parte de la propiedad del proyecto Mandarin, el capital humano que sostiene los procesos de operación y desarrollo del proyecto están comprometidos con la conservación de las especies que residen en él, implementando acciones como el correcto manejo de residuos, la preservación de los flujos hidrológicos naturales, el respeto a los patrones de distribución de la fauna silvestre, el uso de iluminación ámbar y el respeto a los hábitos nocturnos de la fauna. Actualmente, las únicas actividades que se desarrollan dentro de él son el monitoreo de algunas especies como los cocodrilos, aves y tortugas marinas.

En el caso específico de los cocodrilos, se ha ejecutado un protocolo de investigación dirigido al estudio poblacional y patrones de desplazamiento de los ejemplares que se distribuyen en estero Canalán; la autorización con la que se cuenta refiere a una licencia de colecta científica, ha permitido realizar una iniciativa pionera en el manejo de cocodrilos en México y en toda el área de distribución del cocodrilo americano, implementando un programa permanente de monitoreo y el uso innovador de telemetría para la conservación de la especie, lo que representa una invaluable contribución. Esta estrategia ha permitido coexistir exitosamente (turismo – ecosistema), sin que exista la necesidad de ejercer acciones que modifiquen la conducta natural de los individuos.

Por su parte, en Mandarin se ha registrado fauna que se encuentra en diferentes categorías de riesgo.

Categoría NOM-059-SEMARNAT-2010	Núm. de especies	Categoría Lista Roja de la UICN	Núm. de especies
------------------------------------	---------------------	------------------------------------	---------------------

En peligro de extinción (P)	9	Preocupación Menor (LC)	84
Amenazadas (A)	10	Casi Amenazado (NT)	9
Sujetas a protección especial (Pr)	40	Vulnerable (VU)	2
		En Peligro (EN)	2

De las 205 especies vegetales identificadas dentro del límite de responsabilidad ambiental, y de las cuales se removieron algunos ejemplares para el desplante de obras, solo la palma *Attalea guacuyule* se encuentra bajo la categoría de Sujeta a Protección Especial (Pr) en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Cabe destacar que las otras dos especies con categoría de amenazada son el mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) y el mangle rojo (*Rhizophora mangle*), los cuales no se vieron afectadas por las actividades de desplante, manteniéndose acciones enfocadas a su conservación.

Como parte de las actividades de compensación, hasta el momento se han reforestado 69 hectáreas. De estas, 7 hectáreas se ejecutaron dentro de Mandarina y corresponden a las áreas verdes que delimitan los andadores para paseo a caballo de las tierras planas del proyecto. Además, se reforestaron 27 hectáreas en la localidad de Jamurca y 35 hectáreas en la localidad de Mesillas, ambas ubicadas en el municipio de Compostela, Nayarit.

Gestión Ambiental

En cuanto a la gestión ambiental del destino, es importante señalar que este 2024 se estructuró el Sistema de Gestión Ambiental del destino alineado a ISO 14001, desarrollándose numerosos procedimientos y políticas. Este sistema iniciará su implementación este 2025.

Generación de Residuos

En materia de gestión de residuos, se obtuvo el registro como generador de residuos de manejo especial, y el registro como transportador de residuos de manejo especial a través de un vehículo de Mandarina, lo que demuestra el compromiso con una gestión responsable de los residuos generados. Así mismo, se realizan acciones con el objetivo de disminuir la cantidad de residuos que se envían al relleno sanitario, por ejemplo, se purifica el agua potable para los huéspedes y se envasa en botellas de vidrio reutilizables, los dispensarios de higiene de las habitaciones son rellenables y el aceite vegetal usado del hotel se destina a una empresa que lo reutiliza y que además hace reforestaciones con el monto que se les paga para su recolección. En 2024, se aseguró la reforestación de 64 ejemplares con esta iniciativa.

Four Seasons Mexico City – Donde el lujo y la responsabilidad se unen

Actualmente es el único hotel de ciudad del portafolio. En este sentido, a pesar de no contar con un capital natural de las proporciones de los otros destinos, en Four Seasons Mexico City se han implementado diversas iniciativas enfocadas en asegurar una gestión sostenible y en la mejora continua de todos sus procesos.

Distintivos y Certificaciones

- ✦ **Certificación para Actividades Turísticas Sostenibles:** En 2024, el hotel Four Seasons Mexico City obtuvo por primera ocasión esta certificación, luego de grandes esfuerzos encaminados a la mejora de sus procesos, demostrando un genuino compromiso de disminuir su huella ambiental.



RLH Properties es una muestra de que el turismo de lujo puede ir de la mano con la protección del medio ambiente. No se trata solo de cumplir estándares, sino de asumir una responsabilidad con el presente y el futuro. Aunque los activos del portafolio no se encuentran en áreas naturales protegidas, la gestión ambiental que se realiza en cada uno de los destinos es un ejemplo de cómo una empresa puede ofrecer servicios de excelente calidad respetando y conservando los recursos naturales, convencidos de que el verdadero lujo es vivir en armonía con el entorno.

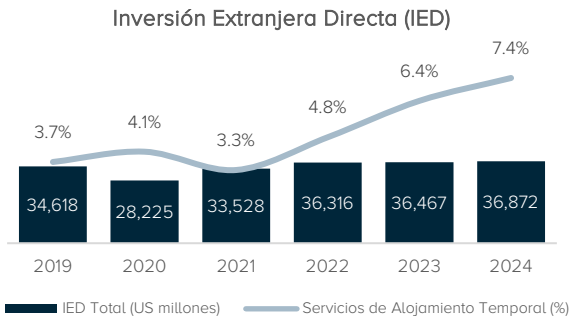
Información de mercado

1) Turismo en México

México es uno de los principales destinos turísticos en el mundo. Además, el sector turístico representa una parte significativa del Producto Interno Bruto y del empleo en la economía mexicana. En los últimos años, ha mostrado un crecimiento sostenido, impulsado particularmente por las inversiones en infraestructura, la diversidad de destinos turísticos exclusivos, así como su oferta cultural y gastronómica. Su ubicación geográfica privilegiada, cercana a los Estados Unidos, ha contribuido en el posicionamiento como uno de los mercados turísticos más fuertes del mundo.

De acuerdo con datos del INEGI, en 2024 el Producto Interno Bruto (PIB) de México creció un 1.5% en comparación con el cierre del año anterior. En este contexto, el sector turístico mantuvo un papel clave dentro de la economía nacional. Si bien se registró una ligera desaceleración frente a años previos, el PIB turístico reportó un crecimiento del 1.2% al tercer trimestre de 2024 en comparación con el mismo periodo de 2023, lo que reafirma su relevancia como uno de los principales motores económicos y fuentes de empleo en el país.

De acuerdo con el Informe de Congreso de 2024 de la Secretaría de Economía, la Inversión Extranjera Directa (IED) en México ha mostrado una tendencia creciente en los últimos años, alcanzando USD 36,872 millones, lo que representó un incremento del 1.1% respecto a la cifra del año anterior. Los Servicios de Alojamiento Temporal, que incluyen al sector hotelero, representaron una participación del 7.4% de la IED total en 2024. Este crecimiento en la inversión refleja la confianza de los inversionistas internacionales en las oportunidades que ofrece México. En este contexto, los tres principales países inversionistas en el país fueron Estados Unidos (45%), Japón (12%) y Alemania (10%), lo que pone de manifiesto la estabilidad y atractivo de la economía mexicana. Así, México continúa consolidándose como un destino con ventajas competitivas frente a otros mercados de la región.



Según el reporte de Resultados de la Actividad Turística de 2024, presentado por la Secretaría de Turismo, el número de turistas internacionales que llegaron a México alcanzó los 45.0 millones, lo que representa un aumento de 3.1 millones respecto al 2023, equivalente a un incremento del 7.4%. Este crecimiento en el flujo turístico se tradujo en ingresos de USD 30,246.2 millones, cifra 5.9% superior a la registrada en el mismo periodo del año previo.



1. Mercados hoteleros donde opera la Emisora

Ciudad de México

Localizada en el centro del país, la Ciudad de México es la ciudad más importante a nivel político, cultural, educacional y económico. Adicionalmente, esta ciudad es uno de los centros financieros más importantes del continente americano. La capital se encuentra dentro de las 10 ciudades más grandes del mundo en términos de población, con más de 9 millones de habitantes. Cabe mencionar que, junto con el Estado de México, forma la Zona Metropolitana del Valle de México, cuya población asciende a más de 20 millones de habitantes.

Durante 2024, la Ciudad de México reafirmó su posición como uno de los destinos más atractivos para la inversión extranjera, al registrar un total de USD 14,427 millones, lo que equivale al 39% de la inversión total nacional. A lo largo de la última década, los principales países que han invertido en la ciudad, en todos los sectores, han sido Estados Unidos, España y Canadá, consolidando su confianza en el entorno económico y las oportunidades que ofrece la capital mexicana.

El Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (AICM) se consolida como el principal puerto aéreo del país y uno de los más transitados del continente americano. De acuerdo con cifras de la Secretaría de Turismo, en 2024 registró la llegada de 4.2 millones de pasajeros internacionales, clasificados por país de nacionalidad, manteniendo una tendencia estable desde 2022. Por su parte, el Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles (AIFA) mostró un notable crecimiento del 97% en la llegada de pasajeros internacionales, impulsado por su reciente apertura y consolidándose como una alternativa emergente y con alto potencial para fortalecer la conectividad aérea del país.

La oferta hotelera de lujo existente y futura está alineada con el vibrante pulso de la ciudad, proporcionando una conexión profunda con la cultura local y experiencias únicas. Para los próximos años, se esperan las aperturas del Rosewood Mexico City y del Park Hyatt Mexico City, entre otras, lo que contribuirá a un posible aumento en las tarifas, a medida que el mercado de lujo se vuelve más competitivo.

A continuación, se muestra la principal oferta competitiva del destino:

Principales Competidores en Ciudad de México			
Hotel	Marca	Año de apertura	Habitaciones
Four Seasons Hotel Mexico City		1994	240
St. Regis Mexico City		2009	189
The Ritz-Carlton Mexico City		2021	153
Rosewood Mexico City		2025	133
Park Hyatt Mexico City		2026	155

Fuente: CoStar, Mar 2025

Cancún y la Riviera Maya

Cancún y la Riviera Maya están localizados en el Estado de Quintana Roo, al sureste de México, y son el principal destino turístico del país para extranjeros, ya que cuentan con una excelente conectividad desde destinos clave en Norte América, Centro América, Sudamérica y Europa.

La inversión extranjera directa en Quintana Roo alcanzó la cifra de USD 921 millones, representando un 2.5% de la inversión total a nivel nacional. En particular, el subsector de servicios de alojamiento temporal ha sido un motor clave, registrando USD 786.9 millones en 2024, destacando la importancia del turismo como uno de los pilares de su economía. Los principales países inversionistas en esta región son España, Estados Unidos y Países Bajos, lo que subraya el atractivo global de este destino.

Al cierre de 2024, el Aeropuerto Internacional de Cancún movilizó 30.4 millones de pasajeros, lo que representó una disminución del 7.1% en comparación con su récord histórico alcanzado el año anterior.

Por otro lado, dada la relevancia internacional del destino, el impulso de infraestructura para fortalecer la conectividad en la región es una necesidad clave. En este contexto, en diciembre de 2023 se marcó un hito con la inauguración del Aeropuerto Internacional de Tulum, que inicialmente comenzó a operar con vuelos nacionales, pero en marzo de 2024 dio la bienvenida a su primer vuelo internacional. Según la Secretaría de Turismo, el aeropuerto alcanzó un registro de 314,623 pasajeros internacionales al cierre de 2024, destacando la vitalidad de este nuevo punto de entrada. Este logro representa un avance significativo en la conectividad aérea, impulsando el crecimiento y desarrollo de la región.

Según datos de STR, el corredor cuenta con más de 43,000 cuartos hoteleros de lujo y ultralujo, 13,344 en Cancún y el resto en la Riviera Maya siendo uno de los mercados más sofisticados de México. A continuación, se presenta la principal oferta competitiva en la Riviera Maya:

Principales Competidores en Riviera Maya			
Hotel	Marca	Año de apertura	Habitaciones
Maroma a Belmond Hotel Riviera Maya	 BELMOND	1986	72
Kempinski Hotel Cancún	 HOTELLERS SINCE 1897	1999	363
JW Marriott Cancun Resort & Spa	 JW MARRIOTT CANCUN RESORT & SPA	2001	447
Fairmont Mayakoba	 MAYAKOBA	2006	401
Rosewood Mayakoba	ROSEWOOD MAYAKOBA RIVIERA MAYA	2007	129
Banyan Tree Mayakoba	 BANYAN TREE MAYAKOBA	2009	160
Andaz Mayakoba	ANDAZ MAYAKOBA RESORT RIVIERA MAYA	2016	214
Etereo Auberge Resorts Collection	 Etereo	2021	75
Waldorf Astoria Cancún	 WALDORF ASTORIA HOTELS & RESORTS	2022	173
The Riviera Maya EDITION at Kanai	 THE RIVIERA MAYA AT KANAI	2023	182
St. Regis Kanai Resort Riviera Maya	 ST REGIS	2023	124
Alila Mayakoba	Alila.	2026	183
St. Regis Hotel Cancún Costa Mujeres Mexico	 ST REGIS	2026	158
Park Hyatt Cancún	PARK HYATT®	2026	150
The Ritz-Carlton Cancún Punta Nizuc	 THE RITZ-CARLTON®	2027	130

Fuente: CoStar, Mar 2025

Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit

La Riviera Nayarit es un corredor que se extiende a lo largo de la costa del Océano Pacífico, abarcando el Estado de Nayarit, principalmente en los municipios de Bahía de Banderas, Compostela, San Blas, Santiago Ixcuintla y Tecuala. El destino tiene acceso vía aérea a través del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta.

El constante flujo turístico ha sido un catalizador clave para el desarrollo regional, impulsando mejoras significativas en infraestructura y conectividad. Un ejemplo de ello es la construcción de la autopista Tepic–Compostela–Las Varas, que representa una inversión cercana a los MXN \$5,000 millones; así como el desarrollo del Aeropuerto Internacional de Tepic, cuya inversión estimada asciende a MXN \$3,000 millones. Estos proyectos fortalecen tanto el acceso como la experiencia del visitante. Además, de acuerdo con la Secretaría de Turismo, en 2024 la llegada de turistas internacionales al Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta aumentó un 1.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior, reflejando la creciente preferencia por esta región como un destino de alto nivel.

Según datos de la Secretaría de Economía, la inversión extranjera directa en Nayarit alcanzó los USD 364 millones, lo que representa el 1.0% del total nacional y un notable crecimiento del 9.8% respecto al mismo periodo del año anterior. Este dinamismo refleja la confianza e impulso que está recibiendo el destino como centro estratégico de desarrollo. Destaca especialmente el subsector de servicios de alojamiento temporal, que ha sido un pilar clave en esta evolución, acumulando USD 330 millones. Durante 2024, los principales países que apostaron por la región fueron Estados Unidos, España y Canadá, reafirmando el atractivo internacional de Nayarit como destino de inversión y turismo.

Actualmente, la Riviera Nayarit se posiciona como uno de los principales destinos turísticos de playa en México. En 2023, ganó relevancia en términos de ocupación hotelera respecto a destinos consolidados como Cabo San Lucas y Cancún. En 2024, Nuevo Nayarit registró una ocupación promedio del 75.9%, que compara con el 70.8% registrado en Puerto Vallarta, el 76.9% registrado en Cabo San Lucas y el 74.1% registrado en Cancún.

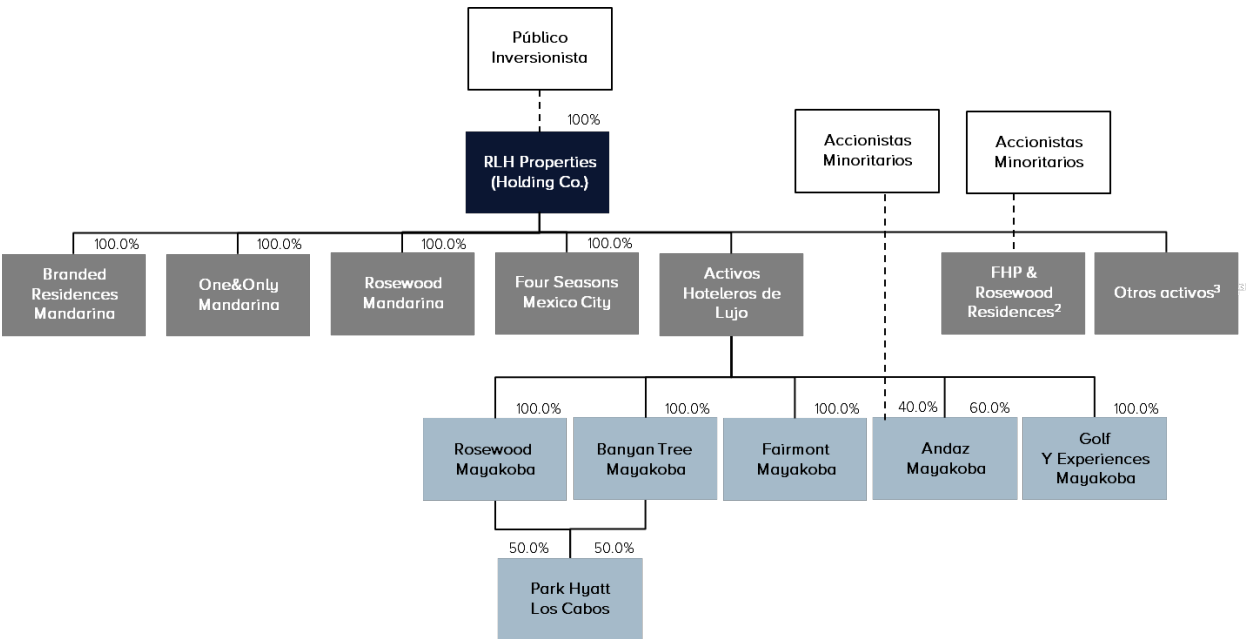
A continuación, se muestra la principal oferta competitiva en la Riviera Nayarit:

Principales Competidores en Nayarit			
Hotel	Marca	Año de apertura	Habitaciones
Four Seasons Punta Mita		1999	205
St. Regis Punta Mita Resort		2008	120
One&Only Mandarin		2020	105
Naviva, A Four Seasons Resort Punta Mita Mexico		2022	15
Susurros del Corazon Auberge Resorts		2022	85
Rosewood Mandarin		2024	140
Milaroca a Belmond Hotel Riviera Nayarit		2027	57
Montage Punta Mita		2027	145

Fuente: CoStar, Mar 2025

Estructura corporativa

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



1.- Del total de todos los accionistas de Family Offices aproximadamente el 49.3% está en mano de un solo Family Office.

2.- Residencias RWD y el 50% de FHP.

3.- Incluye: La marina Mayakoba, El Pueblito de Mayakoba, Lote 13 de Mayakoba (Huaribe), Lote 4¹ donde se da la expansión de Banyan Tree Mayakoba, 26.7% del Lote 5¹ de Mayakoba y MK Blue, Mandarinina Experiences y Mandarinina III.

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

Descripción de los principales activos

Descripción del hotel Four Seasons Ciudad de México.

El hotel Four Seasons Ciudad de México, inaugurado en 1994, destaca por su diseño arquitectónico único y su estilo distintivo, con un patio interior que se ha convertido en un emblemático oasis urbano. Es un hotel de lujo estilo hacienda, con 8 niveles, en los cuales hay 240 habitaciones. Está ubicado en Avenida Paseo de la Reforma, uno de los corredores turísticos y financieros más importantes de la Ciudad de México y del país. Durante 2025 y 2026, el hotel se someterá a un proceso de renovación diseñado para elevar el nivel de confort de sus habitaciones, brindando a cada huésped una experiencia aún más excepcional. Se espera que esta transformación esté completa antes de la esperada inauguración de la Copa Mundial de la FIFA 2026.

Los espacios internos del Four Seasons Ciudad de México tratan de evocar una casona mexicana tradicional de amplios espacios, mucha luz y elementos hogareños tales como chimeneas, salas y biblioteca, mezclados con el arte contemporáneo de los murales y contando con comodidades del mundo moderno de tecnología y distribución de espacios.

El área del lobby y el jardín central del Four Seasons Ciudad de México son zonas para que los huéspedes disfruten de los siguientes centros de consumo:

Centro de Consumo	Cocina
Zanaya	Mexicana de la costa del Pacífico
Fifty Mills	Cocktail Bar
Pan Dulce	Pastelería francesa / Bistro
Il Becco	Italiana
Oma	Barra de omakase

Dentro de las amenidades que ofrece el hotel se incluyen una alberca al aire libre, un centro de wellness y un gimnasio, el cual fue remodelado a finales de 2019. Además, el hotel cuenta con amplios espacios para reuniones y eventos; la sala más grande tiene una capacidad para albergar hasta 500 personas.

Algunos de los premios y reconocimientos que ha recibido el hotel son los siguientes:

- 2024: Best Hotel in Mexico City and Top 3 Best Hotels in Mexico por CN Traveler Reader's Choice
- 2024: Top 5 City Hotels in Mexico por Travel + Leisure
- 2024: 4 Stars por Forbes
- 2024: Best Hotel in Mexico City and Top 15 Best Hotels in Mexico por U.S. News & World Report

Descripción del desarrollo Mayakoba.

Mayakoba es un complejo de 240 hectáreas ubicado en la Riviera Maya, en el estado de Quintana Roo, a aproximadamente 35 minutos del aeropuerto de Cancún. Este desarrollo se destaca por su compromiso con las comunidades locales y la protección del medio ambiente. Como parte de sus esfuerzos, Mayakoba contribuye a la conservación ambiental mediante la recuperación del manglar, para lo cual se ha creado un sistema lagunar de canales artificiales, convirtiéndolo en un modelo de estructura forestal y calidad ambiental en la región. Desde su planeación, construcción y operación, Mayakoba ha trabajado para consolidarse como un destino turístico sostenible de clase mundial. Los resultados de estos esfuerzos han sido medidos, evaluados y reconocidos por diversas organizaciones y entidades gubernamentales.

En este contexto, Mayakoba alberga cuatro hoteles de lujo y ultralujo, con un total de 1,251 habitaciones en operación: Fairmont Mayakoba, con 401 habitaciones; Rosewood Mayakoba, con 129 habitaciones; Banyan Tree Mayakoba, con 162 habitaciones; y Andaz Mayakoba, con 214 habitaciones. Además, el complejo incluye componentes residenciales operados por las marcas Fairmont y Rosewood, un campo de golf de 18 hoyos de prestigio internacional llamado El Camaleón, y una amplia y variada oferta gastronómica de primer nivel.

Como complemento a su oferta hotelera y residencial, Mayakoba ofrece un servicio de experiencias que incluye actividades tanto terrestres como acuáticas, permitiendo a huéspedes y residentes explorar las inmediaciones del complejo y disfrutar de una estancia única. Entre las actividades acuáticas disponibles en Mayakoba se encuentran deportes como buceo, bicicletas acuáticas, snorkel, motos acuáticas, kayaks y seabobs, así como paseos privados en un yate Van Dutch de 55 pies y recorridos por los canales en embarcaciones eléctricas.

Por otro lado, el complejo cuenta con un Sports Center que dispone de tres canchas de tenis, una cancha de pádel, tres canchas de pickleball, un campo de archery gotcha, tiro con arco, una jaula de bateo, una variedad de juegos interactivos y tours a zonas arqueológicas operados internamente.

Adicionalmente, en el corazón de Mayakoba se encuentra “El Pueblito”, una plaza tradicional mexicana con una arquitectura colorida estilo colonial. En su interior, se encuentran un patio central, un kiosco, puestos de artesanos, locales comerciales, una capilla, una escuela de cocina y un arcade. De igual manera, incluye establecimientos de alimentos y bebidas operados por las marcas hoteleras: Pan Dulce y La Fondita, operados por Rosewood Mayakoba; The Sweet Spot, operado por Fairmont Mayakoba; y The Burger Shop, operado por Banyan Tree Mayakoba, lo que convierte a este recinto una experiencia inolvidable.

+ Lujo -					
	ROSEWOOD MAYAKOBA RIVERA MAYA 	BANYAN TREE MAYAKOBA 	Fairmont MAYAKOBA 	ANdAZ MAYAKOBA RESORT RIVERA MAYA 	mayakoba EL CAMALEÓN 
Habitaciones	129	162	401	214	n.a.
Amenidades	2 clubes de playa, spa, gimnasio, salas para eventos, 5 restaurantes, panadería gourmet y un bar.	Club de playa, spa, gimnasio, salas para eventos y 8 restaurantes.	Club de playa, spa, gimnasio, salas para eventos, 9 restaurantes y 2 bares.	Spa, gimnasio, salas para eventos y 6 restaurantes.	Koba, Boutique y McLean Golf Academy
					Deportes acuáticos, paseos privados en yate Van Dutch, eco tours, centro de buceo, sports center.

Descripción del hotel Fairmont Mayakoba.

El Hotel Fairmont Mayakoba, inaugurado en 2006, es un resort de lujo ubicado dentro del exclusivo complejo de Mayakoba, operado por el grupo Accor. Con una arquitectura que armoniza con la belleza natural del entorno, la propiedad ofrece 401 habitaciones diseñadas para brindar el máximo confort.

Asimismo, el hotel cuenta con un componente residencial compuesto por 70 residencias (53 de Tiempo Completo y 17 Fracciones) de marca Fairmont Heritage Place, ubicado dentro del mismo entorno de Mayakoba. Al cierre de 2024 se han vendido 39 residencias de tiempo completo, de las cuales 35 están incorporadas al programa de renta del hotel; y 161 fracciones vendidas. Se encuentran en construcción los últimos 2 edificios con planes de entregarse a finales de 2025

En 2020, se tomó la decisión de emprender un ambicioso proyecto de renovación integral del hotel, liderado por la firma de diseño de interiores Room 1804. Esta transformación, que concluyó en 2023 con una inversión aproximada de USD \$44.3 millones, abarcó la totalidad de las habitaciones, centros de consumo, spa, salones de reuniones y áreas comunes. El resultado es un resort completamente renovado que hoy se posiciona como una de las principales opciones de lujo en el destino.

Actualmente, el resort ofrece cuatro categorías distintas de habitaciones y cuatro de suites, en su mayoría situadas frente al mar. Entre las novedades, destaca una renovada propuesta gastronómica y la incorporación de un moderno club de playa totalmente nuevo.

En este contexto, el hotel brinda una amplia variedad de experiencias culinarias, destacando una oferta compuesta por nueve restaurantes de primer nivel y dos bares, que se presentan a continuación:

Centro de Consumo	Cocina
Hix (Lobby Lounge)	Sushi Bar y Cocktails
Tauro	American Steakhouse
La Laguna	Cocina Tradicional Mexicana
Cantina	Cocina Tradicional Mexicana
Bassano	Italiana y pizza a la leña
Gaia	Mariscos
Brisas	Cocina Mediterranea
Cielo	Rooftop Bar
Fuego	Concepto de cocina de leña
Ki Bar	Korean BBQ
Café Maya	Sandwiches, postres y café

El hotel cuenta con una amplia oferta de espacios ideales para reuniones y eventos sociales o corporativos, desde banquetes y cócteles hasta conferencias, con capacidad para albergar hasta 1,200 personas, dependiendo del tipo de evento. Además, entre sus exclusivas amenidades se destacan un spa recientemente renovado (diciembre 2023), nueve albercas, dos clubes infantiles para niños de 5 a 11 años, gimnasio, dulcería y dos boutiques, ofreciendo así una experiencia integral para todos los gustos y edades.

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

- 2024: Best Luxury Beach Resort and Best Luxury Family Resort in North America por World Luxury Travel Awards
- 2024: Best unique experience spa in North America por World Luxury Spa Awards
- 2024: 4 Star Resort por Forbes
- 2024: 4 Star Spa por Forbes
- 2024: Top 10 Best Playa del Carmen Resorts por U.S. News & World Report
- 2024: Best Children's Experience por Quien 2024
- 2024: Best Beach Resort por Haute Grandeur – Global Hotel Awards
- 2024: Top 3 Grand Serandipians Hotel Champion por Serandipians

Descripción del hotel Rosewood Mayakoba.

El hotel Rosewood Mayakoba, inaugurado en 2007, es un resort de ultralujo que ofrece 129 suites privadas con vistas a las playas del Caribe mexicano y a los canales cristalinos del complejo. Estos escenarios invitan a los huéspedes a vivir una experiencia inigualable y sentir una profunda conexión con la Riviera Maya. Adicionalmente, el hotel cuenta con un proyecto de 33 residencias privadas de marca Rosewood, de las cuales, al cierre de 2024, 31 ya han sido vendidas y entregadas, incluyendo 18 integradas al programa de rentas del hotel.

Después de una inversión de USD \$14.3 millones, Rosewood Mayakoba concluyó la renovación de sus habitaciones y la construcción de un nuevo club de playa en 2019, adoptando un estilo más moderno, sostenible y auténticamente mexicano. Los nuevos interiores de las suites corrieron a cargo de la firma internacional Bando x Seidel Meersseman, estudio reconocido a nivel mundial, especializado en marcas hoteleras y residencias de lujo, que trae propuestas llenas de innovación, nuevas tendencias y sofisticación.

La propiedad cuenta con siete establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades y una colección de experiencias gastronómicas inigualables:

Centro de Consumo	Cocina
Casa del Lago	Centro de Mexico
Punta Bonita	Costa del Pacifico Mexicano
Agave Azul	Fusión Asiatica
Aquí me quedo	Costa del Caribe mexicano
Zapote Bar	Cocktail Bar
La Fondita	Mexicana, tostadería y mezcalería
Pan Dulce	Repostería mexicana y cafetería

El hotel también ofrece salones y espacios para todo tipo de eventos, con capacidad para hasta 550 personas según el tipo de reunión. Asimismo, cuenta con un spa llamado “Sense, A Rosewood Spa”, ubicado en su propia isla privada, que dispone de doce cabinas de tratamiento y ocho suites de spa. Además, el hotel ofrece cuatro albercas, gimnasio, un centro de negocios, servicio de mayordomo y un club para niños de entre 3 y 12 años.

Los premios que el hotel se ha galardonado recientemente son:

- 2024: AAA Five Diamond Hotel
- 2024: Two Michelin Keys
- 2024: Top 500 Hotels of the Year por Travel + Leisure
- 2024: Best Hotel in Playa del Carmen, Best Hotel in Riviera Maya y Top 5 Best Hotels in Mexico por U.S. News & World Report
- 2024: Best Service in Mexico por MexBest
- 2024: Second Best Resort in Eastern Mexico por CN Travel Readers’ Choice
- 2024: Top 15 North America 50 Best Bar
- 2024: Five Star Resort and Five Star Spa por Forbes
- 2024: Best Spa in Mexico por Food and Travel
- 2024: Top 50 Wellness Suites in the World para la Wellness Suite por Elite Traveler's World's Finest Awards

Descripción del Hotel Banyan Tree Mayakoba.

El hotel Banyan Tree Mayakoba, inaugurado en 2009 como el primer resort de la marca en América Latina, es un refugio de inspiración asiática en el corazón de la Riviera Maya, donde las tradiciones y la hospitalidad local se fusionan con la cultura oriental. En 2024, el hotel cerró el año con un total de 162 habitaciones, de las cuales 134 son propiedad del hotel y 28 pertenecen a terceros que participan en el programa de renta.

Dada la oportunidad de incrementar el inventario en el área de playa y frente a la playa del hotel, se realizó un plan de expansión que comenzó a principios de 2021 con el desarrollo de 34 habitaciones adicionales a las 120 que conformaban el inventario original. En 2022, el hotel completó su plan de expansión con la construcción de 7 habitaciones más, dando un total de 41 habitaciones agregadas al inventario original. Actualmente se lleva a cabo un proceso de renovación integral de las habitaciones no contempladas dentro del proyecto de ampliación, con el objetivo de mantener coherencia en estándares de calidad, diseño y confort en toda la propiedad. Dicho esto, se espera que el proyecto finalice durante 2025.

La propiedad cuenta con una variedad de ofertas culinarias internacionales y tiene ocho establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades:

Centro de Consumo	Cocina
Saffron	Thai
Oriente / Tomahawk	Breakfast: International buffet / Dinner: Steak
Cello	Italian
La copa	Mexicana
Reflections	Mexicana
Sands Beach Club	Seafood & Mexicana
Sur Beach Club	Tapas & Paella
Burger & Bistro	Burger House

El hotel es ideal para eventos corporativos, reuniones de negocios y convenciones, ya que cuenta con salas y espacios adecuados para distintos tipos de eventos, con una capacidad de hasta 600 personas, dependiendo del tipo de celebración. Además, entre las amenidades que ofrece el hotel se incluyen un spa, dos albercas, un gimnasio, dos tiendas, y un club con actividades infantiles y experiencias para niños de entre 5 y 12 años.

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

- 2024: AAA Five Diamond Hotel
- 2024: Two Michelin Keys
- 2024: Top 50 Family Suites por Elite Traveler
- 2024: Top 3 Best Playa del Carmen Resort, Top 3 Best Riviera Maya Resorts and Top 10 Best Mexico Resorts por U.S. News & World Report
- 2024: Top 500 Hotels of the Year por Travel + Leisure
- 2024: Five Star Resort por Forbes
- 2024: Five Star Spa por Forbes
- 2024: Best Wellness Programs por Food & Travel

Descripción del hotel Andaz Mayakoba.

El hotel Andaz Mayakoba, inaugurado en diciembre de 2016, es una propiedad del tipo “Life-Style” que ofrece 214 habitaciones y es operado por Hyatt a través de su marca Andaz.

Situado dentro del complejo Mayakoba, Andaz Mayakoba fue el primero de la marca en México, consolidándose como la opción ideal para el segmento que busca una propuesta sofisticada y contemporánea. Su propuesta gastronómica es un deleite para los sentidos, con seis experiencias culinarias de primer nivel que elevan el arte de la hospitalidad.

En 2019, el hotel complementó su oferta culinaria con la apertura de Sotavento, un restaurante de playa que invita a disfrutar de la brisa marina y los vibrantes sabores de la cocina mediterránea. Tanto Sotavento como Casa Amate, se encuentran en la Guía Gastronómica de los 250 mejores restaurantes. En 2020, el hotel abrió el único restaurante vegano en Mayakoba, llamado Vegan Bar.

En este sentido, la oferta gastronómica que ofrece actualmente el hotel Andaz es la siguiente:

Centro de Consumo	Cocina
Cocina Milagro	Internacional
Tinta de Pulpo	Mariscos
VB (Vegan Bar)	Vegano
Casa Amate	Latinoamericana
Sotavento	Mediterranea
Coffee shop	Panadería, café y snacks

De igual manera, el hotel pone a disposición salas y espacios para eventos, perfectos para celebrar banquetes, conferencias y cocteles con una capacidad de hasta 550 personas, según el tipo de reunión. Además, los huéspedes pueden sumergirse en una experiencia de bienestar absoluto en el exclusivo spa, que cuenta con seis acogedoras cabinas diseñadas para brindar momentos de relajación inigualables.

Para quienes buscan mantenerse activos, el hotel cuenta con un gimnasio moderno, mientras que los más pequeños, de 4 a 12 años, podrán divertirse en el club infantil. También dispone de dos amplias albercas familiares, ideales para refrescarse y relajarse, y una encantadora tienda de retail, “The Beach Market”, donde los visitantes encontrarán recuerdos y productos especiales.

Los premios y reconocimientos más recientes son los siguientes:

- 2024: Top 15 Best Playa del Carmen Resorts, Top 20 Best Riviera Maya Resorts and Top 40 Best Mexico Resorts por U.S. News & World Report

Durante 2025, el hotel será sometido a un proceso de remodelación y transformación que incluirá su cambio de marca a “Alila”, una distinguida cadena de hoteles de lujo operada por Hyatt. Reconocida por ofrecer experiencias exclusivas en ubicaciones selectas, esta renovación convertirá al hotel en el primer Alila Resort en México.

Descripción del Campo de Golf El Camaleón.

Mayakoba ofrece un espectacular campo de golf de 18 hoyos llamado El Camaleón, diseñado por la reconocida leyenda del golf Greg Norman. El Camaleón recorre diversos ecosistemas como selva, manglares y hermosos canales de agua cristalina. El cenote natural, que el equipo de diseño de Norman ha dejado al descubierto y es conocido como “cave bunker”, vuelve inolvidable el Hoyo 7.

Cuenta con instalaciones de práctica de alto nivel, incluyendo un campo de 350 yardas, putting green y zona de tiros cortos. Además, alberga la prestigiosa Academia Jim McLean, reconocida por su avanzada tecnología y su sistema de enseñanza personalizado por instructores certificados.

Durante 16 años, El Camaleón fue sede del World Wide Technology Championship at Mayakoba, anteriormente conocido como Mayakoba Golf Classic, el primer evento del PGA Tour celebrado en México. En 2024, El Camaleón recibió el Campeonato de Golf LIV, un circuito profesional alternativo al PGA, fundado por Greg Norman en 2022. Para 2025, el Camaleón hará historia nuevamente al ser sede de un torneo del LPGA Tour, marcando el regreso de este prestigioso circuito femenino a México por primera vez desde 2017.

El campo de golf cuenta con amenidades a la altura de su reputación, entre ellas la Casa Club Koba, cuya remodelación concluyó en 2023, con una propuesta culinaria de clase mundial y vistas privilegiadas del Hoyo 18; una Pro-Shop, con lo último en moda y accesorios de golf; y una cancha de fútbol, que ha albergado a equipos de la Primera División mexicana y clubes internacionales, además de funcionar como sede para eventos sociales.

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

Descripción del desarrollo Mandarin.

Mandarina es un destino inigualable, con una superficie aproximada de 265 hectáreas y alrededor de 1.6 kilómetros de frente de playa, en la costa occidental de México, dentro de la Riviera Nayarit. Se localiza en el municipio de Compostela, en el Estado de Nayarit, a menos de una hora del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta. Mandarin se encuentra en una pequeña bahía, flanqueado en sus

extremos por dos montañas. En una de ellas se construyó el hotel One&Only Mandarin junto con su componente residencial, mientras que en la otra se desarrolla actualmente el hotel Rosewood Mandarin, que también contempla a futuro un componente residencial.

Es un paisaje con vistas únicas que se caracteriza por estar rodeado de árboles de 200 años de antigüedad y por la variedad de fauna y flora que habita en el lugar. Debido a su gran extensión, en comparación al terreno desarrollado, el destino Mandarin se encuentra entre los menos densos del mundo, ofreciendo así una gran privacidad.

Además del hotel One&Only Mandarin y sus residencias de marca, actualmente el destino cuenta con diversas amenidades, entre las que destaca Canalán, un club de playa insignia que ofrece un entorno impresionante junto al mar para el descanso. También dispone de una oferta gastronómica de alto nivel, con seis establecimientos que brindan experiencias culinarias excepcionales, entre ellos Carao, un restaurante del reconocido chef Enrique Olvera.

Un distintivo adicional del complejo Mandarin es su exclusivo Campo Ecuéstre y Club de Polo. Este espacio cuenta con un campo de polo, un área de entrenamiento, 20 caballerizas y una zona destinada a servicios veterinarios. Actualmente, se cuenta con 20 caballos propios, que van de los 5 a los 17 años. También se ofrecen actividades relacionadas como cabalgatas y paseos recreativos a caballo. Complementando esta experiencia, el restaurante al aire libre Chukker, especializado en carnes y con inspiración en los tradicionales asados argentinos, brinda servicio de catering durante los partidos de polo, que se celebran cada viernes y sábado durante la temporada, de noviembre a mayo.

Asimismo, Mandarin ofrece un servicio de experiencias que incluye actividades al aire libre, diseñadas para disfrutar al máximo del esplendor natural del destino. A grandes rasgos, las actividades terrestres incluyen caminatas recreativas, paseos en bicicleta, circuitos de bicicleta de montaña, tirolesas y un campo de tiro con arco. Las actividades acuáticas incluyen kayak, paddle board, surf y buceo, así como la renta de Yates privados para vivir una experiencia inolvidable.

Descripción hotel One&Only Mandarin.

El hotel One&Only Mandarin, inaugurado en 2020, es un exclusivo resort de playa de ultralujo que redefine el concepto de elegancia y confort. Con 105 habitaciones independientes ubicadas a lo largo de un volcán extinto, los huéspedes pueden sumergirse en la belleza y serenidad de la costa del Pacífico mexicano. Además, el resort integra un componente residencial operado bajo la marca One&Only Private Homes, con un inventario actual de 39 residencias privadas. Al cierre de 2024, se han vendido 25 residencias y entregado 14, de las cuales 10 forman parte del programa de rentas del hotel.

One&Only Mandarin, que abrió como uno de los mejores hoteles del mundo, ofrece un deleite en la gastronomía, elaborada con un espíritu que acerca a la naturaleza e ingredientes frescos e inspiradores, que se encuentran en los siguientes centros de consumo:

Centro de Consumo	Cocina
Alma	Mediterránea
Treetop Bar	Bar
Carao	Mexicana
Jetty	A la parrilla

Además de Carao, que cuenta con una propuesta gastronómica del reconocido chef Enrique Olvera, Alma, y el Jetty Beach Club, el hotel ofrece una experiencia inigualable con tres albercas, un spa de lujo, un gimnasio totalmente equipado, un salón de yoga y una boutique. Los más pequeños podrán disfrutar de un club para niños de 4 a 11 años, que incluye cine, un santuario de mariposas y encantadoras casas en los

árboles. Para eventos exclusivos, el hotel cuenta con salas de reuniones con vistas espectaculares, con capacidad para hasta 120 personas.

Los premios y reconocimientos más recientes son los siguientes:

- 2024: Top 3 Best Hotels in North America y Best Hotels in the World por The World's 50 Best Hotels
- 2024: Best Resort Hotels in Mexico por Travel+Leisure
- 2024: Three Michelin Keys
- 2024: Best Places to Go por CN Traveler
- 2024: 100 Best Spas in the World por Vogue's Global Spa Guide

Descripción del Hotel Rosewood Mandarin

El hotel en desarrollo, Rosewood Mandarin, será un exclusivo resort de lujo con 134 habitaciones, cuya apertura está prevista para 2025. Esta propiedad ofrecerá una experiencia gastronómica de primer nivel, con un restaurante de tres cocinas y otro de especialidad, además de un club de playa, un spa y un gimnasio, brindando a sus huéspedes un ambiente de sofisticación y convivencia con la naturaleza.

Descripción Park Hyatt Los Cabos

Ubicado en la distinguida comunidad de Cabo del Sol, en la costa de Baja California Sur, el hotel en desarrollo, Park Hyatt Los Cabos, contará con 163 lujosas habitaciones. Su inauguración está programada para 2025 e incluirá una oferta gastronómica diversa con tres conceptos culinarios, un exclusivo club de playa, espacios para eventos corporativos, un spa y gimnasio, todo diseñado para ofrecer una experiencia inigualable en un entorno paradisíaco.

Pólizas de seguro

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

Tipo	Aseguradora	Vencimiento
Póliza de Daños	Seguros SURA	30/11/25
Terrorismo	Afirme Seguros	01/05/25
Responsabilidad Civil	GMX Seguros	29/10/25

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

HOTEL BANYAN TREE MAYAKOBA		
Tipo	Aseguradora	Vencimiento
Póliza de Daños	Banorte	15/05/2025

Ramos Técnicos	Inbursa	15/05/2025
Terrorismo (Crimen Organizado)	Seguros Atlas	15/05/2025
Responsabilidad Civil	GMX Seguros	15/05/2025

HOTEL ROSEWOOD MAYAKOBA

Tipo	Aseguradora	Vencimiento
Póliza de Daños	Banorte	15/05/2025
Ramos Técnicos	Inbursa	15/05/2025
Terrorismo (Crimen Organizado)	Seguros Atlas	15/05/2025
Responsabilidad Civil	GMX Seguros	15/05/2025

HOTEL ANDAZ MAYAKOBA

Tipo	Aseguradora	Vencimiento
Póliza de Daños	Zurich	1/07/2025
Responsabilidad Civil y Terrorismo (Excluye Crimen Organizado)	AIG	1/11/2025

HOTEL FAIRMONT MAYAKOBA

Tipo	Aseguradora	Vencimiento
Póliza de Daños y Terrorismo	Chubb	31/12/2025
Ramos Técnicos	Chubb	01/01/2026

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

Tipo	Aseguradora	Vencimiento
Póliza de Daños	Seguros SURA	01/06/2025
Terrorismo (Crimen Organizado)	Seguros Atlas	15/05/2025
Responsabilidad Civil	AIG	01/10/2025

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

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

Acciones representativas del capital social

El capital social suscrito y pagado de la Emisora, al 31 de diciembre de 2024, se encuentra distribuido de la siguiente manera:

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

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

Dividendos

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

De conformidad con la LGSM, la Emisora únicamente podrá repartir dividendos a sus accionistas con cargo a utilidades retenidas arrojadas por los Estados Financieros que hayan sido previamente aprobados por los accionistas, siempre y cuando las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores hayan sido restituidas o absorbidas mediante la aplicación de otras partidas del patrimonio de la Emisora. Asimismo, de las utilidades netas de la Emisora, deberá separarse anualmente el 5%, como mínimo, para formar un fondo de reserva, hasta que dicho fondo sea equivalente al 20% del capital social de la Emisora.

El fondo de reserva deberá ser reconstituido de la misma manera cuando disminuya por cualquier motivo. Los fondos de reserva deben ser fondeados individualmente por cada empresa y no de manera consolidada. El nivel de las utilidades disponibles para repartir dividendos se calcula conforme a las NIIF. Es necesario que las subsidiarias de la Emisora apliquen las ganancias correspondientes a sus fondos de reserva legal antes de repartir dividendos.

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

Al 31 de diciembre de 2024, todas las acciones de nuestro capital social en circulación al momento en que se decreta un dividendo u otra distribución tienen el mismo derecho de percibir el dividendo o distribución que sea decretado. Nuestros principales accionistas tienen, y después del segundo aumento en la parte fija del capital continuarán teniendo, influencia significativa respecto de las políticas de repartición de dividendos y otros temas relacionados con la distribución de dividendos.

Al 31 de diciembre de 2024, nuestros accionistas tienen adoptada una política de reparto de dividendos específica, misma que fue aprobada mediante asamblea general de accionistas celebrada el 23 de septiembre de 2016. De conformidad con la citada política y la legislación aplicable, no se podrán decretar distribuciones de utilidades sin que previamente la Asamblea General de Accionistas apruebe los Estados Financieros que las arrojen y después de deducidas las cantidades que corresponden a (i) el impuesto sobre la renta, (ii) la participación de los trabajadores en las utilidades, (iii) la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores y (iv) un 5% para formar la reserva legal hasta que ésta ascienda al 20% de nuestro capital social.

Asimismo, respecto de las utilidades decretadas:

- I. Se separará la cantidad que acuerde la Asamblea General de Accionistas para la formación de uno o varios fondos de previsión, reinversión, amortización o de reservas, incluyendo las cantidades que sean aplicadas a la creación o incremento del monto para adquisición de acciones propias a que se refiere el Artículo 56 de la LMV.
- II. El resto se aplicará en la forma que resuelva la Asamblea Ordinaria de Accionistas, con base en la recomendación del Consejo de Administración. En todo caso, en la sesión que celebre el Consejo de Administración al respecto, decretará y pagará dividendos derivados de la mayor parte de las utilidades consolidadas de la Sociedad y subsidiarias, así como distribuirá la mayor parte del flujo de caja libre consolidado generado por la Sociedad y sus subsidiarias a través de cualquier mecanismo posible conforme a la legislación aplicable, tales como distribución de reservas, en su caso, y recompra de acciones.

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

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

Se espera poder realizar distribuciones anuales a los accionistas de la Emisora cuando el flujo de caja libre neto lo permita. En todo caso, en las sesiones que celebre el Consejo de Administración, se espera

que se puedan decretar y pagar dividendos derivados de la mayor parte de las utilidades consolidadas de la Emisora y subsidiarias, así como distribuir la mayor parte del flujo de caja libre consolidado generado por la Emisora y sus subsidiarias a través de cualquier mecanismo posible conforme a la legislación aplicable, tales como distribución de reservas, en su caso, y recompra de acciones.

Por así convenir a los intereses de la Emisora, desde 2016 al 31 de diciembre de 2024, ésta ha realizado distribuciones de dividendos a sus accionistas únicamente en el ejercicio social 2022.

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

3. INFORMACIÓN FINANCIERA

Información financiera seleccionada

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

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

Factores que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados

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

La recuperación de los niveles de ocupación ha sido progresiva. Para el año 2024 el porcentaje de ocupación se mantuvo estable y logró superar los niveles registrados antes de la pandemia.

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

Nuevas normas y modificaciones adoptadas por RLH:

La entidad ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su periodo de reporte anual que comienza el 1 de enero de 2024:

- I. Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y pasivos no corrientes con covenants – modificaciones a NIC 1
- II. Pasivo por arrendamiento en venta y arrendamiento posterior – modificaciones a la NIIF 16.

Las modificaciones enumeradas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en periodos anteriores y no afectaron significativamente el periodo actual.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2024, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía. No se espera que estas normas tengan un impacto material para la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

A continuación, se describen aquellas transacciones o eventos que distorsionan significativamente la comparabilidad en los resultados de operación del ejercicio 2024 comparado con el ejercicio 2023 y 2023 comparado con el ejercicio 2022.

Adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos.

En sesión celebrada el 20 de febrero de 2024, el Consejo de Administración de RLH Properties, aprobó llevar a cabo la Adquisición de Koen Properties S. de R. L. de C. V. (previamente Hyatt of Baja, S. de

R. L. de C. V.) propietaria del Hotel Park Hyatt Los Cabos ubicado en Cabo del Sol, Baja California Sur, México. Esta adquisición fue realizada a través de Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. y Mayakoba Thai, S. A. de C.V., subsidiarias de la Entidad quienes adquirieron las partes sociales de Koen Properties, 50% de GAFAPA S. A. de C. V (parte relacionada) y 50% de HI Holdings Baja B. V. respectivamente.

La fecha de adquisición se estableció el 11 de diciembre de 2024, en la cual se realizó el pago inicial que otorgó efectividad al contrato de compraventa, se reformaron los estatutos sociales y se concedió poder total y general a los ejecutivos de RLH.

El Hotel Park Hyatt Los Cabos se encuentra aún en construcción y será de la categoría de “ultra lujo” (ultra luxury), y espera ser inaugurado durante el 2025 y tendrá 163 habitaciones (incluyendo 90 suites).

La Adquisición de este negocio es consistente con la estrategia de negocios y crecimiento que la Emisora ha implementado desde su creación. Esta adquisición, además, tiene como finalidad (i) continuar con el crecimiento y la expansión de la Entidad en un mercado de lujo y ultra lujo ya definido por RLH y en donde no se tenía participación, y (ii) diversificar el portafolio hotelero de RLH Properties en los destinos de ultra lujo en México.

El precio pactado en los contratos por la adquisición del negocio (Koen Properties) ascendió a USD 145.0 millones, equivalente a MXN \$2,816.2 millones al 31 de diciembre y se integra a continuación:

<i>Cifras en miles</i>	USD	MXN
Pago inicial	\$ 85,000	\$ 1,716,019
Pago diferido	10,000	171,508
Pago contingente	13,000	182,984
Precio de la adquisición convenido	108,000	2,070,511
Pago complementario	37,000	745,724
Contraprestación total	<u>\$ 145,000</u>	<u>\$ 2,816,235</u>

Pago inicial:

El pago inicial se integra de un pago por USD 30.0 millones realizado el 11 de diciembre de 2024 y otro por USD 55.0 millones realizado a la fecha de cierre de la operación, el 24 de enero de 2025, mismo que se muestra dentro del rubro de partes relacionadas en el pasivo circulante.

Pago diferido:

El pago diferido por USD 10.0 millones, será pagado el 11 de diciembre de 2026 conforme el contrato establecido.

Pago contingente:

El pago contingente por USD 13.0 millones sujetos al cumplimiento de métricas financieras a ser evaluadas al concluir el tercer año de operación del Hotel, y a ser liquidado el 30 de marzo de 2029. En cuanto a este pago, la Entidad realizó un análisis para determinar las probabilidades de ocurrencia y son altamente probables.

Pago complementario:

En adición al precio base convenido de USD 108.0 millones, RLH se comprometió a reembolsar a las partes vendedoras el total de las aportaciones de capital realizadas por los anteriores accionistas desde septiembre 2023 a la fecha de la transacción (11 de diciembre de 2024) utilizados para la construcción del

hotel. Este pago complementario ascendió a USD 37.0 millones, que fue efectuado el 11 de diciembre de 2024. La contraprestación total, incluyendo este pago complementario ascendió a USD 145.0 millones equivalentes a MXN \$2,816.2 millones.

El pago diferido y el pago contingente se encuentran presentados dentro de los estados financieros como pasivos a largo plazo y ascienden a MXN \$354.5 millones los cuales se encuentran medidos a valor razonable.

RLH Properties considera que su operación representa una adquisición de negocio según la NIIF 3, “Adquisición de negocios” ya que incluye terrenos, obras en proceso, permisos de construcción y licencias, procesos de obra, planes de proyecto, estudios de obra, procesos de gestión de obra, contrato de operación hotelera incluyendo el personal de administración, procesos administrativos y contables, y estándares de marca. El desarrollo tiene costos pendientes no significativos, y se aproxima a la etapa de comercialización y operación.

A continuación, se muestra la asignación de valores razonables preliminares de los activos y pasivos correspondientes a la adquisición. A partir de la fecha de adquisición, las operaciones de Koen Properties S. de R. L. de C. V. se incluyen en el estado de situación financiera como se muestra:

Cifras en miles de pesos

	Importe
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 47,235
Otros activos circulantes *	654,741
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	3,950,245
Activos intangibles	24,793
Activos disponibles para la venta	866,529
Impuesto diferido neto	(13,319)
Suman los activos	5,530,224
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(688,862)
Préstamos bancarios	(2,297,816)
Suman los pasivos	(2,986,678)
Total activos netos de la entidad adquirida	2,543,546
Credito mercantil	272,689
Total activos netos de la entidad adquirida	\$ 2,816,235

*Incluye en otras cuentas por cobrar derivado del impuesto al valor agregado por recuperar, pagos anticipados e instrumentos financieros derivados.

La Entidad registro los activos netos adquiridos y los pasivos asumidos a su valor en libros (exceptuando el activo disponible para la venta del negocio residencial para el cual se ha estimado de forma preliminar su valor razonable). No obstante, la Entidad determinará el valor razonable de todos los activos netos adquiridos con el fin ajustar la transacción dentro del periodo de medición, es decir, a más tardar doce meses posteriores a la fecha de adquisición. En caso de que se requiera ajustar los importes de la transacción, este ajuste se realizará de retroactivamente.

Si la adquisición de negocios del Hotel Park Hyatt Los Cabos hubiera ocurrido el 1 de enero de 2024 hubiera aportado una pérdida del ejercicio por MXN \$431.3 millones al 31 de diciembre de 2024. Asimismo, el negocio ha aportado desde la fecha de su adquisición, una pérdida de MXN \$319.4 millones.

El crédito mercantil reconocido se atribuye a la ubicación privilegiada del activo dentro del segmento de ultra lujo y a la cuota de mercado obtenida con la expansión de la Entidad a una nueva región del país. Asimismo, dicho crédito mercantil no es deducible para efectos fiscales. Los costos de adquisición fueron deducidos en el ejercicio 2024.

En adición al Hotel Park Hyatt Los Cabos en construcción, la entidad adquirida cuenta con activos de un negocio residencial en desarrollo, mismo que RLH no retendrá. A la fecha de adquisición, la entidad

adquirida tiene contratos de promesa de venta para dicho negocio por USD 42.7 millones, equivalentes a MXN \$866.5 millones. La conclusión de esta transacción está sujeta a cláusulas, principalmente de carácter administrativo. Se considera altamente probable que la venta definitiva ocurra en un periodo no mayor a doce meses. Los pasivos relativos a este negocio serán transmitidos en su totalidad al comprador del negocio residencial.

Adquisición de participación minoritaria

El 31 de octubre de 2024, el Consejo de Administración de la Entidad aprobó la compra del 7.23% de la participación minoritaria del hotel Fairmont Mayakoba, a través de la compra de FHMK, S.A de C.V. por un importe de USD 15.8 millones equivalentes a MXN \$321.7 millones. Como resultado de dicha adquisición, la Entidad ahora es propietaria del 100% del capital de Fairmont Mayakoba.

El 25 de octubre de 2024, la Entidad realizó un aumento de capital en la participación no controladora de Hotel Hoyo en Uno S. de R. L de C. V. por MXN \$10.4 millones.

El 11 de octubre de 2023, el Consejo de Administración de la Entidad aprobó la compra del 4.44% de la participación minoritaria de Mayakoba Thai, S. A. de C. V. propietaria del Hotel Banyan Tree Mayakoba al Hotelspa, Pte. Ltd. por un importe de MXN \$181.3 millones (USD 10.1 millones) equivalente a 83,303 acciones, adquiriendo con esto el 100% de la participación.

Adquisiciones de terrenos y predios

Como parte del plan de expansión de la Entidad, se han adquirido diversos terrenos y predios como sigue:

a) En 2024 diversos predios y terrenos en la Riviera Nayarit por MXN \$233.5 millones, adyacentes al desarrollo en Mandarin, así como predios adyacentes al desarrollo Mayakoba en la Riviera Maya, Quintana Roo, por MXN \$500.9 millones, mismos que estima destinar a la construcción de activos hoteleros y villas residenciales.

b) En 2023 varios predios adyacentes al desarrollo Mandarin en la Riviera Nayarit por MXN \$512.9 millones, de los cuales MXN \$353.2 millones serán destinados al desarrollo de villas residenciales y el resto a activos hoteleros.

Préstamos bancarios

I. Refinanciamientos

Con fecha 31 de julio de 2024, la Entidad, a través de sus subsidiarias, firmó un contrato de crédito con BBVA México, S.A. como principal acreedor, por un total de USD 480.0 millones. Este crédito está distribuido en la página siguiente:

Cifras en miles de dólares

	Valor nominal
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Dls. 100,000
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	105,000
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	138,500
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	136,500
	<u>Dls. 480,000</u>

El destino del crédito es (i) liquidar las deudas anteriores que poseían estas entidades, (ii) pagar las comisiones del crédito y gastos de la transacción, (iii) fondear la cuenta de reserva para servicio de la deuda y (iv) fines corporativos.

El presente crédito se clasifica como un crédito sostenible, dado que, si la Entidad cumple con determinados indicadores de sostenibilidad, podrá beneficiarse de una reducción en la tasa de interés de 2.5 puntos base anuales por cada indicador alcanzado. De igual manera, en caso de incumplimiento de dichos indicadores, la Entidad perderá este beneficio y estará sujeta a una penalización de 2.5 puntos base anuales por cada indicador no logrado.

Cada uno de estos créditos cuentan con una cobertura un swap de tasa de interés y un cap de tasa de interés.

II. Cambios de tasa de referencia.

Al 31 de diciembre de 2023 se concluyó la transición de todos los préstamos de tasa Libor a la nueva tasa de referencia SOFR.

III. 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.

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 MXN \$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 MXN \$3.2 millones y consistieron principalmente en servicios de asesoría legal y financiera.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cambios en la participación no controladora en Nilaya

El 11 de agosto de 2022, mediante acta de asamblea, se aprobó llevar a cabo una disminución de la participación no controladora por MXN \$57.3 millones. Este movimiento confirma el porcentaje de participación de la Entidad acordados por los socios.

Disminución del capital social

El 02 de diciembre de 2022, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas se aprobó llevar a cabo la disminución del capital social en su parte fija por MXN \$2,600.1 millones, equivalente a 2.33 por acción, mediante reembolso de efectivo, en forma proporcional a favor de la totalidad de sus accionistas. Este desembolso fue realizado a los accionistas el 14 de diciembre de 2022. La disminución de capital social aprobada no resultó en la cancelación de acciones del capital social, asimismo, los accionistas de la Entidad mantendrán los mismos porcentajes respecto del total del capital social.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024, 2023 y 2022

	31 de diciembre de		
	2024	2023	2022
	(en miles de Ps.)		
Activos			
Activo Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,318,220	\$ 2,452,019	\$ 5,064,823
Clientes y documentos por cobrar	1,629,275	1,070,472	1,203,510
Partes relacionadas	35,597	32,859	12,172
Inventarios	113,593	114,620	111,035
Inventarios Inmobiliarios	1,659,362	1,484,836	1,414,089
Pagos anticipados	223,161	200,952	241,915
Instrumentos financieros derivados	40,160	-	13,350
Activos circulantes excluyendo activos clasificados como disponibles para la venta	9,019,368	5,355,758	8,060,894
Activos disponibles para la venta (Nota 11)	866,529	-	-
Suma el activo circulante	9,885,897	5,355,758	8,060,894
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	23,832,391	15,412,742	15,732,323
Inventarios Inmobiliarios	1,014,141	1,115,744	762,568
Activos Intangibles	510,529	428,878	442,685
Credito Mercantil	429,448	138,468	151,844
Partes relacionadas	81,294	90,702	125,188
Impuestos diferidos	1,193,483	1,184,519	941,603
Instrumentos financieros derivados	142,355	157,987	234,589
Suma el activo no circulante	27,203,641	18,529,040	18,390,800
Total activo	\$37,089,538	\$ 23,884,798	\$ 26,451,694
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 442,875	\$ 363,477	\$ 333,293
Proveedores	425,752	266,491	281,612
Anticipo de clientes	2,025,142	1,838,221	2,123,101
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,294,811	743,265	1,025,021
Beneficios a los empleados	419,214	6,539	289,549
Provisiones	655,655	586,910	380,524
Partes relacionadas	1,147,848	30,198	24,244
Impuesto sobre la renta por pagar	50,856	248,349	283,596
Suma el pasivo a corto plazo	6,462,153	4,083,450	4,740,940
Pasivo a Largo plazo:			
Préstamos bancarios a largo plazo	15,097,522	5,510,861	6,257,401
Impuestos diferidos	910,448	677,839	842,039
Pasivos largo plazo	354,492	-	-
Beneficios a los empleados	25,312	206,010	142,504
Arrendamientos a largo plazo	76,489	53,051	19,560
Suma el pasivo a largo plazo	16,464,263	6,447,761	7,261,504
Suma el pasivo	22,926,416	10,531,211	12,002,444
Capital contable:			
Capital social	7,443,177	7,443,177	7,443,177
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	7,433,057	7,433,057
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)	(142,941)
Otras reservas de capital	360,262	(160,222)	554,298
Deficit	(1,362,269)	(1,794,471)	(1,515,815)
Participación controladora	13,731,286	12,778,600	13,771,776
Participación no controladora	431,836	574,987	677,474
Suma el capital contable	14,163,122	13,353,587	14,449,250
Total pasivo y capital contable	\$37,089,538	\$ 23,884,798	\$ 26,451,694

RESUMEN DE INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024, 2023 y 2022

	2024	2023	2022
	(en miles de Ps.)		
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 4,085,344	\$ 3,939,878	\$ 4,723,848
Ingresos por alimentos y bebidas	2,150,206	2,052,325	2,071,695
Ingresos por servicios de campo de golf	106,856	131,480	198,221
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	219,896	199,019	214,467
Otros ingresos hoteleros	732,634	608,407	616,779
Ingresos por venta de residencias	455,803	551,838	1,205,283
Total de ingresos	7,750,739	7,482,947	9,030,293
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(1,133,851)	(1,020,842)	(1,221,738)
Costos y gastos de Alimentos y bebidas	(1,242,458)	(1,243,959)	(1,354,424)
Costos y gastos por servicios de campo de Golf	(100,702)	(95,478)	(111,167)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(90,322)	(89,149)	(96,152)
Otros costos hoteleros	(256,339)	(222,876)	(190,971)
Costo por venta de residencias	(508,994)	(538,679)	(1,042,026)
Gastos administrativos y operativos	(925,389)	(1,054,115)	(1,291,680)
Depreciación y amortización	(629,100)	(604,275)	(756,069)
Gastos Informaticos y de telecomunicaciones	(98,053)	(91,433)	(107,252)
Gastos de Ventas y mercadotecnia	(550,140)	(559,112)	(679,464)
Gastos de mantenimiento	(326,649)	(345,808)	(412,192)
Electricidad, gas y agua	(230,272)	(236,857)	(280,517)
Honorarios de operación	(393,811)	(381,593)	(426,340)
Seguros	(141,352)	(128,041)	(132,912)
Predial	(25,725)	(29,186)	(50,693)
Gastos corporativos	(415,183)	(295,989)	(634,694)
	(7,068,340)	(6,937,392)	(8,788,291)
Otros ingresos - neto	87,983	28,622	357,386
Utilidad de operación	770,382	574,177	599,388
Costo de financiamiento:			
Intereses y costos financieros	(755,290)	(482,744)	(470,262)
Pérdida cambiaria	(757,108)	(753,628)	(626,968)
Costo financiero	(1,512,398)	(1,236,372)	(1,097,230)
Intereses ganado	346,074	204,538	89,743
Utilidad cambiaria	576,017	659,033	554,338
	(590,307)	(372,801)	(453,149)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	180,075	201,376	146,239
Provisión impuestos a la utilidad	387,708	(357,087)	265,797
Utilidad (pérdida) neta	567,783	(155,711)	412,036
Otros resultados integrales que se reclasifican a resultados:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	562,849	(712,920)	(738,770)
Cobertura de flujos de efectivo, netos de impuestos a la utilidad	(11,700)	(45,764)	331,005
Reclasificación del efecto de conversión de operaciones extranjeras y coberturas de flujo de efectivo por venta de negocio			(96,240)
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados:			
Remediación de la obligación de beneficios a empleados, neto de impuestos a la utilidad	1987	59	47
Utilidad (pérdida) integral neta	\$ 1,120,919	\$ (914,336)	\$ (91,922)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a:			
Participación controladora	\$ 569,399	\$ (143,116)	\$ 458,294
Participación no controladora	(1,616)	(12,595)	(46,258)
Utilidad (pérdida) neta	\$ 567,783	\$ (155,711)	\$ 412,036
Utilidad (pérdida) integral neta atribuible a:			
Participación controladora	\$ 1,089,883	\$ (857,636)	\$ 214,170
Participación no controladora	31,036	(56,700)	(306,092)
Utilidad (pérdida) integral neta	\$ 1,120,919	\$ (914,336)	\$ (91,922)

	Doce meses al 31 de diciembre de		
	2024	2023	2022
	(en miles de Ps.)		
U(P)AFIDA Recurrente ⁽¹⁾	1,472,886	1,299,102	1,385,912
Deuda Neta ajustada ⁽²⁾ / UAFIDA Recurrente ⁽¹⁾	6.9	2.6	1.1
U(P)AFIDA Recurrente ⁽¹⁾ / Gastos de intereses	2.0	2.7	2.9

Otra información financiera con información ajustada no auditada

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

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

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

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

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

**CONCILIACION DE LA U(P)AFIDA RECURRENTE NO AUDITADA POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024, 2023 y 2022**

	Doce meses al 31 de diciembre de		
	2024	2023	2022
	(en miles de Ps.)		
Utilidad (pérdida) de operación	\$ 770,382	\$ 574,177	\$ 599,388
Depreciación y amortización	629,100	604,275	756,069
Gastos corporativos no recurrentes y otros ingresos-neto	73,404	120,650	30,455
U(P)AFIDA Recurente	\$ 1,472,886	\$ 1,299,102	\$ 1,385,912

**DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024, 2023 Y 2022**

	Al 31 de diciembre de		
	2024	2023	2022
	(en miles de Ps.)		
Porcion a corto plazo de los préstamos a largo plazo	\$ 442,875	\$ 363,477	\$ 333,293
Prestamos bancarios a largo plazo	15,097,522	5,510,861	6,257,401
Deuda Total	15,540,397	5,874,338	6,590,694
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(5,318,220)	(2,452,019)	(5,064,823)
Deuda Neta	\$ 10,222,177	\$ 3,422,319	\$ 1,525,871

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

Para el 31 de diciembre de 2022, la emisora incluye los ingresos provenientes de España solo por 11 meses. Es decir, hasta la fecha de la venta de la subsidiaria Nilaya Properties, S. L. de La Emisora no realiza ventas de exportación.

Para el ejercicio transcurrido entre el 1 de enero al 31 diciembre de 2024, la línea de negocios de la emisora presenta ingresos por desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo de MXN \$7,294.9 millones y MXN \$455.8 millones por concepto de venta de residencias, para el ejercicio transcurrido entre el 1 de enero al 31 diciembre de 2023, la línea de negocios de la emisora presenta ingresos por desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo de MXN \$6,931.1 millones y MXN \$551.8 millones por concepto de venta de residencias, para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, la línea de negocios de la emisora presenta ingresos por desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo de MXN \$7,825.0 millones y MXN \$1,205.3 millones por concepto de venta de residencias.

Informe de créditos relevantes

La sociedad tiene los siguientes créditos relevantes:

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

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

El 21 de mayo de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se otorgó un plazo de diferimiento de la amortización de pagos por 12 meses. Asimismo, el 6 de mayo de 2021, se celebró otro convenio modificatorio donde se acordó alargar el crédito hasta el 24 de noviembre de 2030 con 24 meses adicionales de periodo de gracia.

El 31 de julio de 2024, la Entidad, a través de sus subsidiarias, firmó un contrato de crédito con BBVA México, S.A. como principal acreedor, por un total de USD 480.0 millones, distribuyendo a Inalmex USD 100.0 millones.

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo del préstamo es de USD 99.5 millones.

El valor razonable del crédito al 31 de diciembre de 2024 asciende a MXN \$2,277.0 millones. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 7.77 % anual.

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

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

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

El 31 de julio de 2024, la Entidad, a través de sus subsidiarias, firmó un contrato de crédito con BBVA México, S.A. como principal acreedor, por un total de USD 480.0 millones, distribuyendo a OHCM USD 105.0 millones.

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo del préstamo es de USD 103.4 millones.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2024 asciende a MXN \$2,347.1 millones. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 7.77% anual.

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

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

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

El 31 de julio de 2024, la Entidad, a través de sus subsidiarias, firmó un contrato de crédito con BBVA México, S.A. como principal acreedor, por un total de USD 480.0 millones, distribuyendo a ISMY USD 138.5 millones.

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo del préstamo es de USD 136.4 millones.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2024 asciende a MXN \$3,096.0 millones. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 7.77% anual.

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

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

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

El 31 de julio de 2024, la Entidad, a través de sus subsidiarias, firmó un contrato de crédito con BBVA México, S.A. como principal acreedor, por un total de USD 480.0 millones, distribuyendo a Mayakoba Thai USD 136.5 millones.

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo del préstamo es de USD 134.4 millones.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2024 asciende a MXN 3,051.3 millones. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 7.77% anual.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo del préstamo es de USD 48.8 millones.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2024 asciende a MXN \$1,154.1 millones. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 9.46% anual.

f. Préstamos garantizados con el Hotel One&Only Mandarin. La línea de crédito es para reembolsar hasta el 90% del IVA que se pague durante el periodo de construcción del hotel One&Only Mandarin. La primera disposición de este crédito se llevó a cabo el 26 de junio de 2018. Durante el año 2020 se recibieron disposiciones de 2021 USD 148.7 millones, asimismo al 31 de diciembre de 2021, el saldo de dicho crédito fue pagado en su totalidad.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo del préstamo dispuesto es de USD 70.5 millones.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2024 asciende a MXN \$1,609.0 millones. El cálculo el valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 8.17% anual.

g. El 01 de noviembre de 2021, RLH Properties, S. A. B. de C. V. y Canalan Resort S. de R. L. de C. V. contrataron una línea de crédito hasta por un monto de USD 60.0 millones, el 26 de diciembre de 2023, la Entidad realizó la primera disposición de la línea de crédito simple con Caixabank, S. A. por USD 26.5 millones, el cual tiene como finalidad financiar la construcción del Hotel Rosewood Mandarin.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo del préstamo dispuesto es de USD 53.2 millones.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2024 asciende a MXN \$1,149.0 millones. El cálculo el valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 8.32% anual.

h. El 18 de diciembre del 2024 la Entidad realiza un refinanciamiento de la antigua deuda que mantenía Koen Properties, S. de R.L. de C.V., por USD 130.0 millones (equivalentes a MXN \$2,618.8 millones), el cual su finalidad fue (i) liquidar la deuda que se tenía con BBVA Bancomer S. A., por USD 110.0 millones (equivalentes a MXN \$2,215.9 millones) (ii) pagar intereses y comisiones de apertura por USD 4.2 millones (equivalentes a MXN \$83.9 millones) y (iii), el flujo de efectivo de esta refinanciación fue de USD 15.8 millones (equivalentes a MXN \$319.0 millones) para financiar la última etapa de construcción del Hotel Park Hyatt los Cabos.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo del préstamo dispuesto es de USD 130.0 millones.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2024 asciende a MXN \$3,196.0 millones. El cálculo el valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 8.26% anual.

Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad ha cumplido con todas las obligaciones de hacer y de no hacer derivadas de los préstamos bancarios.

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

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

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

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

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

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

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

- Ingresos por servicios. Los ingresos se componen de la siguiente manera:
 - *Ingresos por renta de habitaciones.* La tasa de ocupación y el ADR, factores que son determinantes de los ingresos por habitación. Los ingresos por habitación representan la mayor parte de nuestros ingresos totales en activos hoteleros.
 - *Ingresos por alimentos y bebidas.* La tasa de ocupación y el tipo de huésped son los principales determinantes de los ingresos por alimentos y bebidas. Es común que en los hoteles de playa el huésped consuma una mayor cantidad de alimentos y bebidas a comparación con los hoteles urbanos.
 - *Otros ingresos hoteleros.* La ocupación y la naturaleza de la propiedad son los principales determinantes de otros ingresos. Dichos ingresos incluyen servicios de teléfono, servicios de spa, estacionamiento, renta de salones, renta de espacios comerciales y otros servicios prestados al huésped.
- Costos y gastos. Los costos y gastos se componen de la siguiente manera:
 - *Costos y gastos de habitaciones.* Estos costos incluyen los salarios e impuestos sobre la nómina de los empleados de limpieza, comisiones de agencias de viaje, sistemas de reservación, suministros de habitaciones, lavado de blancos y costos de la recepción. Existen algunas líneas de costos que se comportan estáticamente en relación con la ocupación hotelera y que sólo aumentan en relación con la inflación. Por otro lado, existen algunas líneas de costos que sí varían en relación con la ocupación y que adicionalmente crecen en relación con la inflación.
 - *Costos y gastos departamentales de alimentos y bebidas.* Estos costos incluyen principalmente el suministro de alimentos, bebidas y los costos laborales asociados a los mismos. La ocupación y el tipo de huéspedes que se hospeda en el Hotel Four Seasons Ciudad de México (por ejemplo, los eventos con servicio de comida generalmente son más rentables que el restaurante, el bar u otras instalaciones para alimentos y bebidas) son los principales determinantes del costo de alimentos y bebidas.
 - *Gastos de ventas, generales y administrativos.* Estos gastos incluyen los costos y gastos relacionados con los otros ingresos hoteleros, principalmente los sueldos e impuestos de los empleados del spa, atención telefónica, telecomunicaciones, lavandería, estacionamiento, entre otros. Adicionalmente, en esta categoría se incluyen los gastos indirectos del Hotel Four Seasons Ciudad de México los cuales son principalmente gastos de administración (asesorías y gastos de auditoría), mantenimiento y costos energéticos, gastos de ventas no incluidos en “Costos y gastos departamentales de habitaciones” y publicidad, así como los honorarios de operación del operador del Hotel.

- o *Costos y gastos totales.* La línea de costos y gastos totales corresponde a la suma de todos los costos directos relacionados con la operación hotelera (renta de habitaciones, alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros) y los gastos de ventas, generales y administrativos.
- o *Gastos inmobiliarios.* Los gastos inmobiliarios incluyen principalmente el pago de seguros e impuesto predial de los inmuebles.
- o *Gastos corporativos.* Los gastos corporativos incluyen todos los costos y gastos de la tenedora de los activos, es decir, RLH Properties como grupo. Incluye las compensaciones y otros gastos de administración de la Emisora.
- o *Gastos de depreciación y amortización.* Los gastos de depreciación y amortización incluyen la depreciación de los activos fijos y la amortización de los activos intangibles.

Otros. A continuación, se presentan el resto de los componentes de nuestros resultados de operaciones:

- o *Contribución hotelera.* La contribución hotelera se obtiene de la diferencia de ingresos y costos y gastos totales relacionados con la operación hotelera, es decir, excluyen los gastos inmobiliarios, gastos corporativos, gastos de depreciación y amortización y gastos e ingresos no recurrentes. Esta contribución demuestra el margen que se obtiene en los distintos tipos de ingresos relacionados con la operación hotelera.
- o *Utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente.* Considera la utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente, es decir, sin gastos o ingresos no recurrentes.
- o *Gastos no recurrentes e ingresos no operativos (“otros ingresos”).* Estas líneas de gastos extraordinarios e ingresos no operativos representan operaciones no recurrentes de la Emisora.
- o *Ingresos financieros, costos financieros y pérdida/utilidad cambiaria.* En estos ingresos y costos se incluyen intereses ganados y pagados, la utilidad o pérdida cambiaria y todos los demás costos e ingresos financieros que pueda tener el Hotel Four Seasons Ciudad de México, dependiendo de su estructura de capital.
- o *Impuestos a la utilidad.* Se compone por el impuesto corriente y diferido que en su conjunto representa el gasto o beneficio por impuestos a la utilidad.
- o *Sucesos económicos y políticos en México.* Hoy en día todas nuestras operaciones están ubicadas en México. En virtud de lo anterior, nuestros resultados operativos reflejan, de manera general, las condiciones económicas de México, mismas que se encuentran sujetas a cambios regulatorios, inestabilidad política, variaciones de divisas, incrementos inflacionarios y otros factores económicos inciertos. En caso de que disminuya el crecimiento del PIB en México o en caso de una desaceleración económica a nivel regional o mundial, nuestros ingresos podrían verse afectados de manera negativa.

Resultados de operación

La siguiente discusión compara los resultados de operación por años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022. A continuación, se presenta el resumen de información por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

Estado de Resultados Analítico

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

Metricas Operativas ⁽¹⁾	2024	2023	2022
Ocupación (%)	63.4%	61.6%	60.0%
ADR (EUA\$)	USD 730	USD 750	USD 726
RevPAR (EUA\$)	USD 462	USD 462	USD 436
Metricas Financieras ⁽²⁾	2024	2023	2022
Ingresos			
Renta de habitaciones	\$4,085.0	\$3,940.0	\$4,724.0
Alimentos y bebidas	\$2,150.0	\$2,052.0	\$2,072.0
Ingresos por venta de residencias	\$456.0	\$552.0	\$1,205.0
Otros	\$1,060.0	\$939.0	\$1,029.0
Ingresos Totales	\$7,751.0	\$7,483.0	\$9,030.0
% de crecimiento (decremento)	3.6%	(17.1%)	57.2%
Costos y Gastos			
Renta de habitaciones	\$1,134.0	\$1,021.0	\$1,222.0
Alimentos y bebidas	\$1,243.0	\$1,244.0	\$1,354.0
Costo por venta de residencias	\$509.0	\$539.0	\$1,042.0
Otros costos y gastos administrativos y operativos	\$2,972.0	\$3,077.0	\$3,595.0
Costos y Gastos Totales	\$5,858.0	\$5,881.0	\$7,213.0
% de crecimiento	(0.4%)	(18.5%)	53.6%
Contribución Total	\$1,893.0	\$1,602.0	\$1,817.0
Margen (%)	24.4%	21.4%	20.1%
Gastos Inmobiliarios			
Predial	\$26.0	\$29.0	\$51.0
Seguros	\$141.0	\$128.0	\$133.0
Gastos Inmobiliarios Totales	\$167.0	\$157.0	\$184.0
% de crecimiento (decremento)	6.4%	(14.7%)	24.3%
EBITDA Recurrente	\$1,726.0	\$1,445.0	\$1,633.0
Margen (%)	22.3%	19.3%	18.1%
Gastos Corporativos	\$415.0	\$296.0	\$635.0
EBITDA Recurrente despues de gastos corporativos	\$1,311.0	\$1,149.0	\$998.0
Margen (%)	16.9%	15.4%	11.1%
Otros ingresos/(gastos) no recurrentes y otros⁽⁴⁾	\$88.0	\$29.0	\$357.0
EBITDA	\$1,399.0	\$1,178.0	\$1,355.0
Margen (%)	18.0%	15.7%	15.0%
Depreciación y Amortización	\$629.0	\$604.0	\$756.0
Utilidad (pérdida) de Operación	\$770.0	\$574.0	\$599.0
Margen (%)	9.9%	7.7%	6.6%
Resultado Integral de Financiamiento			
Costos financieros	(\$409.0)	(\$278.0)	(\$380.0)
Utilidad (pérdida) cambiaria	(\$181.0)	(\$95.0)	(\$73.0)
Resultado Integral de Financiamiento	(\$590.0)	(\$373.0)	(\$453.0)
% de crecimiento (decremento)	58.2%	(17.7%)	61.8%
Perdida antes de Impuestos	\$180.0	\$201.0	\$146.0
Margen (%)	2.3%	2.7%	1.6%
Utilidad (pérdida) neta del año	\$568.0	(\$156.0)	\$412.0
Margen (%)	7.3%	n.a.	4.6%

Año terminado el 31 de diciembre de 2024 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Las variaciones más relevantes en la información financiera con respecto al año anterior se deben a: (i) la Adquisición de Koen Properties S. de R. L. de C. V. (previamente Hyatt of Baja, S. de R. L. de C. V.) propietaria del Hotel Park Hyatt Los Cabos ubicado en Cabo del Sol, Baja California Sur, México. Esta adquisición fue realizada a través de Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. y Mayakoba Thai, S. A. de C.V., subsidiarias de la Entidad quienes adquirieron las partes sociales de Koen Properties, 50% de GAFAPA S. A. de C. V (parte relacionada) y 50% de HI Holdings Baja B. V. respectivamente. La fecha de adquisición se estableció el 11 de diciembre de 2024, en la cual se realizó el pago inicial que otorgó efectividad al contrato de compraventa, se reformaron los estatutos sociales y se concedió poder total y general a los ejecutivos de RLH. El Hotel Park Hyatt Los Cabos se encuentra aún en construcción y será de la categoría de “ultra lujo” (ultra luxury), y espera ser inaugurado a principios del 2025 y tendrá 163 habitaciones (incluyendo 90 suites). El precio pactado en los contratos por la adquisición del negocio (Koen Properties) ascendió a USD \$145.0 millones, equivalente a MXN \$2,816.2 millones al 31 de diciembre de 2024, (ii) la compra del 7.23% de la participación minoritaria del hotel Fairmont Mayakoba, a través de la compra de FHMK, S.A de C.V. por un importe de USD 15.8 millones equivalentes a MXN \$321.7 millones. Como resultado de dicha adquisición, la Entidad ahora es propietaria del 100% del capital de Fairmont Mayakoba, (iii) el aumento de capital en la participación no controladora de Hotel Hoyo en Uno S. de R. L de C. V. por MXN \$10.4 millones, (iv) adquisición de diversos predios y terrenos en la Riviera Nayarit por MXN \$233.5 millones, adyacentes al desarrollo en Mandarina, así como predios adyacentes al desarrollo Mayakoba en la Riviera Maya, Quintana Roo, por MXN \$500.9 millones, mismos que estima destinar a la construcción de activos hoteleros y villas residenciales y a (v) la firma de un contrato de crédito con BBVA México, S.A. como principal acreedor, por un total de USD 480.0 millones. Este crédito se distribuye entre sus subsidiarias.

Ingresos Totales

Los ingresos totales muestran un aumento del 4%, es decir, de MXN \$7,482.9 millones durante el año 2023 a MXN \$7,750.7 millones al cierre de 2024. Esto se debió principalmente por el fortalecimiento del dólar frente al peso en un 3% promedio y por el buen desempeño de los hoteles, principalmente el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel One&Only Mandarina, el Hotel Rosewood Mayakoba y el Hotel Four Seasons Ciudad de México.

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

Los costos y gastos totales disminuyeron 0.4%, pasando de MXN \$5,881.0 millones al cierre del año 2023 a MXN \$5,858.0 millones en el periodo terminado en 2024. Esto se debe principalmente al plan de reducción de costos y gastos implementado por la administración y la disminución de las ventas de activos residenciales.

Contribución Hotelera Total

La contribución hotelera para el ejercicio 2024 ascendió a MXN \$1,893.0 millones, obteniendo un margen frente a los ingresos totales de 24.4, 3% superior al año 2023 como consecuencia de mayor control en costos y gastos%.

Gastos corporativos.

Los gastos corporativos recurrentes muestran un aumento de 40% debido principalmente por gastos de personal correspondientes a la provisión del plan de incentivos y a nuevas contrataciones.

EBITDA recurrente.

El EBITDA Recurrente fue positivo por MXN \$1,726.0 millones durante el ejercicio de 2024, con un margen positivo respecto de los ingresos totales de 22.3%, también 3% por arriba del año anterior por el mayor control de costos y gastos.

Utilidad de operación.

La utilidad de operación al cierre del ejercicio de 2024 se situó en MXN \$770.0 millones comparado con una utilidad de operación de MXN \$574.0 millones en el mismo periodo del 2023. La utilidad del ejercicio es atribuible principalmente al buen desempeño de los activos hoteleros y al fortalecimiento del dólar frente al peso en un 3% promedio.

Resultado integral de financiamiento.

El resultado integral de financiamiento incremento un 58.2%, pasando de MXN \$372.8 millones en el ejercicio de 2023 a MXN \$590.3 millones en 2024. Este aumento se debió principalmente a los costos financieros relacionados con el refinanciamiento de la deuda de cuatro subsidiarias, así como a los intereses y comisiones por apertura derivados de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos. Adicionalmente, se registró un efecto neto de pérdida cambiaria por un importe de MXN \$181.0 millones.

Resultado neto.

Al 31 de diciembre de 2024, la Emisora muestra una utilidad neta por MXN \$568.0 millones comparado con una pérdida neta por MXN \$156.0 millones al 31 de diciembre de 2023. El resultado positivo se origina principalmente del buen desempeño de los activos hoteleros, los beneficios por impuestos diferidos derivados de la activación de pérdidas fiscales y a la reducción significativa de la carga fiscal en un 80% derivado de una mayor deducibilidad por pérdida cambiaria neta e intereses, proveniente de los préstamos bancarios refinanciados.

Año terminado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Las variaciones más relevantes en la información financiera con respecto al año anterior se deben a: (i) La compra de la participación minoritaria de Mayakoba Thai, S. A. de C. V. propietaria del Hotel Banyan Tree Mayakoba por un importe de MXN \$181.2 millones, adquiriendo con esto el 100% de la participación, (ii) la primera disposición de la línea de crédito simple con Caixabank, S. A. por USD 26.5 millones (MXN \$452.3 millones) con el objetivo de financiar la construcción del Hotel Rosewood Mandarin (iii) la compra de dos terrenos ubicados en la Riviera Nayarit por un total de MXN \$512.9 millones, donde una parte se espera utilizar para el desarrollo de un nuevo activo hotelero y el otro para la construcción y venta de residencias, esto obedece con el objetivo de la Entidad en fortalecer su expansión dentro del territorio mexicano.

Ingresos Totales

Los ingresos totales muestran una disminución del 17%, es decir, de MXN \$9,030.3 millones durante el año 2022 a MXN \$7,482.9 millones al cierre de 2023. Esto se debió principalmente a por la desinversión de los activos en España en 2022, los cuales representaban el 9% de los ingresos en 2022; asimismo, sin considerar los ingresos de España en 2022, el portafolio muestra un decremento del 9% con respecto al año anterior.

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

Los costos y gastos totales disminuyeron 18.5%, pasando de MXN \$7,213.9 millones al cierre del año 2022 a MXN \$5,881.0 millones en el periodo terminado en 2023. Esto se debe a la disminución en la ocupación y venta de activos residenciales.

Contribución Hotelera Total

La contribución hotelera para el ejercicio 2023 ascendió a MXN \$1,602.0 millones, obteniendo un margen frente a los ingresos totales de 21.4%.

Gastos corporativos.

Los gastos corporativos recurrentes muestran una disminución de 53% debido principalmente por la reestructura de operación corporativa realizada.

EBITDA recurrente.

El EBITDA Recurrente fue positivo por MXN \$1,445.8 millones durante el ejercicio de 2023, con un margen positivo respecto de los ingresos totales de 19.3%.

Utilidad de operación.

La utilidad de operación al cierre del ejercicio de 2023 se situó en MXN \$574.2 millones comparado con una utilidad de operación de MXN \$599.0 millones en el mismo periodo del 2022. La utilidad del ejercicio es atribuible principalmente a la fuerte recuperación de los hoteles de playa en el último semestre del año.

Resultado integral de financiamiento.

El resultado integral de financiamiento disminuyó un 18%, pasando de MXN \$453.1 millones en el ejercicio de 2022 a MXN \$372.8 millones en 2023, principalmente por los intereses ganados por un importe de MXN \$204.5 millones.

Resultado neto.

Al 31 de diciembre de 2023, la Emisora muestra una pérdida neta por MXN \$155.8 millones comparado con una utilidad neta por MXN \$412.0 millones al 31 de diciembre de 2022. El resultado negativo se origina principalmente a la disminución de los beneficios por impuestos diferidos, los cuales se redujeron debido a la aplicación de provisiones de largo plazo por reestructura, la amortización de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores, reserva de pérdidas fiscales por vencimiento, deducción de intereses diferidos y la adquisición de terrenos para desarrollo inmobiliario.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital al 31 de diciembre 2024 y 2023.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2024 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXN \$5,318.2 millones, mostrando un aumento de MXN \$2,866.2 millones con respecto al 31 de diciembre del 2023 originado principalmente por la obtención de préstamos bancarios por MXN \$9,715.6 millones, flujo de efectivo utilizado en actividades de operación por MXN \$1,879.5 millones, fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada por MXN \$340.7 millones, intereses cobrados por MXN \$183.7 millones, el ingreso por la terminación de cobertura de instrumentos financieros de MXN \$159.7 millones, efectivo proveniente de la adquisición de negocio por MXN \$47.2 millones y el aumento de capital de la participación no controladora por MXN \$10.4 millones; compensado por el pago de préstamo principal e intereses por MXN \$4,801.9, la inversión en CAPEX e intangibles de MXN \$2,933.7 millones, la adquisición de negocio por MXN \$1,299.8 millones, la adquisición de participación minoritaria por MXN \$321.7 millones y el pago de arrendamientos por MXN \$66.1 millones.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2024 muestran un aumento de MXN \$561.5 millones con respecto al 31 de diciembre del 2023, derivado del impuesto al valor agregado por recuperar de MXN \$494.4 millones, principalmente por la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos por MXN \$487.4 millones, la cancelación de la reserva de cuentas por cobrar por MXN \$60.2 millones, el aumento en clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas por MXN \$21 millones, principalmente por cuotas condominales; compensado por la aplicación de ISR, IVA y otros impuestos por MXN \$8.7 millones y la disminución de otras cuentas por cobrar por MXN \$5.4 millones.

Inventarios inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2024 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de MXN \$1,659.4 millones y están integrados por terrenos en desarrollo por MXN \$605.1 millones y obras en proceso por MXN \$1,054.3 millones, estos presentan un aumento de MXN \$119.9 millones con respecto al 31 de diciembre de 2023 principalmente por el avance de las residencias en construcción. Los inventarios inmobiliarios a largo plazo corresponden a los terrenos para desarrollar por MXN \$1,014.1 millones, mostrando una disminución de MXN \$101.6 millones con respecto al 31 de diciembre de 2023 principalmente por el traspaso de terrenos e infraestructura al activo fijo para el desarrollo del campo de golf en Mandarin.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2024 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de MXN \$8,419.7 millones con respecto al 31 de diciembre de 2023, principalmente por la adquisición del Hotel Park Hyatt, Los Cabos por MXN \$3,950.2 millones, las inversiones en construcciones en proceso y las adiciones de activo fijo por MXN \$2,843.7 millones, 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 MXN \$2,116.6 millones y por el traspaso del terreno para desarrollar por MXN 70.6 millones; compensado por la depreciación por MXN \$540.1 millones y bajas por MXN \$21.4 millones.

Al 31 de diciembre de 2024 el rubro de intangibles y otros activos tuvo un aumento neto de MXN \$81 millones con respecto al 31 de diciembre de 2023, principalmente por adiciones de MXN \$89.6 millones, el efecto de conversión derivado del fortalecimiento del dólar frente al peso por MXN \$58.6 millones y por la adquisición del Hotel Park Hyatt, Los Cabos por MXN \$24.8 millones; compensado por la amortización del periodo por MXN \$89 millones y bajas de activos intangibles por MXN \$2.8 millones.

El rubro de crédito mercantil por MXN \$429.4 millones muestra un aumento de MXN \$291 millones, principalmente por la adquisición del Hotel Park Hyatt, Los Cabos por MXN \$272.7 millones y el efecto por conversión derivado del fortalecimiento del dólar frente al peso por MXN \$18.3 millones.

Activos disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2024 el total de activos disponibles para la venta es de MXN \$866.5 millones, los cuales se derivan de la adquisición de negocios de Koen Properties S. de R. L. de C. V., la Entidad adquirió terrenos destinados al desarrollo de residencias, mismos que no retendrá y serán vendidos una vez se cumplan ciertos procesos legales. La Entidad decidió continuar el curso de venta de estos inmuebles hasta su conclusión, por lo que se presentan en el activo circulante como "activos disponibles para la venta". Estos activos están valuados al precio acordado en los contratos de promesa de venta menos los costos estimados para cerrar dicha operación.

En los acuerdos de venta de estos activos, el comprador asumirá las obligaciones existentes en materia del negocio residencial ya en proceso, que incluye la recepción de anticipos para desarrollo de residencias, así como pagos efectuados a contratistas para el mismo propósito.

Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre de 2024 el total de anticipos de clientes asciende a MXN \$2,025.1 millones, se integra por MXN \$1,089.8 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de residencias y MXN \$935.3 millones de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de MXN \$186.9 millones respecto del 31 de diciembre de 2023, es principalmente en los anticipos recibidos de residencias por MXN \$563.2 millones y los anticipos hoteleros por MXN \$134.7 millones, debido a la temporada de fin de año; compensado por la aplicación de ventas residenciales por MXN \$511 millones y por el fortalecimiento del dólar frente al peso en un 20%.

Cuentas por pagar y gastos acumulados

Al 31 de diciembre de 2024 el total de cuentas por pagar y gastos acumulados es de MXN \$1,294.8 millones, mostrando un aumento de MXN \$551.5 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2023, dicho aumento se debe principalmente a la adquisición de negocios por MXN \$688.9 millones.

Beneficios a los empleados

Al 31 de diciembre de 2024 el total de beneficios a los empleados es de MXN \$444.5 millones, mostrando un aumento de MXN \$232 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2023, dicho aumento se debe principalmente a los incrementos en provisión por MXN \$191.8 millones, fluctuación cambiaria por MXN \$45.3 millones y el movimiento neto de las obligaciones por beneficios definidos por MXN \$1.4 millones, compensado por pagos de beneficios por MXN \$6.6 millones.

Deuda bancaria total y neta

Al 31 de diciembre de 2024 la deuda total de RLH es de MXN \$15,540.4 millones mostrando un aumento de MXN \$9,666.1 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2023, dicho aumento se debe principalmente por la obtención de crédito por MXN \$9,715.6 millones, la adquisición del Hotel Park Hyatt, Los Cabos por MXN \$2,297.8 millones, la fluctuación cambiaria negativa por MXN \$1,727.3 millones y cancelación de costos amortizados de refinanciación por MXN \$115.1 millones; compensado por el pago de préstamos por MXN \$4,068.1 millones y costos por amortizar por MXN \$121.7 millones.

Al 31 de diciembre de 2024 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.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2024, 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 la refinanciación de la deuda, causando la liquidación por MXN \$159.7 millones y contratación de nuevos instrumentos financieros CAPS y SWAPS. La valuación de los nuevos instrumentos refleja un importe positivo de MXN \$130.7 millones y un efecto cambiario por MXN \$2.6 millones, los cuales se registraron en otros resultados integrales.

Capital contable

El aumento del capital contable por MXN \$809.5 millones se debe principalmente a la utilidad neta del periodo de MXN \$567.8 millones, la valuación neta positiva de los activos en moneda extranjera por MXN \$562.9 millones derivado del fortalecimiento del dólar frente al peso, el resultado positivo de la nueva valuación de los instrumentos financieros por MXN \$86.5 millones y de obligaciones laborales por MXN \$2 millones, el aumento de capital de la participación no controladora por MXN \$10.4 millones; compensado con la adquisición de la participación minoritaria por MXN \$321.8 millones y la cancelación de los instrumentos financieros por MXN \$98.3 millones.

Liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2024					
Préstamos bancarios	\$ 94,577	\$ 348,298	\$ 559,240	\$ 14,733,772	\$ 15,735,887
Proveedores	425,752	-	-	-	425,752
Intereses sobre préstamos	288,543	870,271	1,108,679	2,868,959	5,136,452
Partes relacionadas	1,147,848	-	-	-	1,147,848
Cuentas por pagar y gastos acumulados	946,339	154,150	202,683	219,616	1,522,788
Otros beneficios	419,214	-	-	-	419,214
Arrendamientos	14,684	46,250	45,042	38,409	144,385
	<u>\$ 3,336,957</u>	<u>\$ 1,418,969</u>	<u>\$ 1,915,644</u>	<u>\$ 17,860,756</u>	<u>\$ 24,532,326</u>
Al 31 de diciembre de 2023					
Préstamos bancarios	\$ 83,020	\$ 280,457	\$ 412,026	\$ 4,817,321	\$ 5,592,824
Proveedores	266,490	-	-	-	266,490
Intereses sobre préstamos	115,296	337,364	419,448	1,363,063	2,235,171
Partes relacionadas	30,198	-	-	-	30,198
Cuentas por pagar y gastos acumulados	350,950	220,930	-	-	571,880
Otros beneficios	-	6,539	182,136	-	188,675
Arrendamientos	10,418	27,854	27,792	21,172	87,236
	<u>\$ 856,372</u>	<u>\$ 873,144</u>	<u>\$ 1,041,402</u>	<u>\$ 6,201,556</u>	<u>\$ 8,972,474</u>

Flujos de efectivo

El flujo neto de efectivo al 31 de diciembre de 2024 de actividades de operación fue por MXN \$1,879.5 millones, principalmente por partidas que no generan flujo por MXN \$1,711.7 millones, la utilidad antes de impuestos por MXN \$180.1 millones y el capital de trabajo negativo de MXN \$12.2 millones. El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue negativo por MXN \$4,371.6 millones, debido a inversiones de CAPEX e intangibles por MXN \$2,933.7 millones, la adquisición de negocios por MXN \$1,299.8 millones y la adquisición de la participación minoritaria por MXN \$321.7 millones; compensados por MXN \$183.7 millones de intereses cobrados. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue positivo por MXN \$5,017.7 millones, debido a la obtención de préstamos bancarios por MXN \$9,715.6 millones, el ingreso por la terminación de coberturas en instrumentos financieros por MXN \$159.7 millones y el aumento de capital de la participación no controladora por MXN \$10.4 millones; compensado por el pago de amortizaciones de préstamos bancarios por MXN \$4,068.1 millones, intereses pagados por MXN \$733.8 millones y el pago de arrendamientos por MXN \$66.1 millones.

Nivel de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2024 la deuda total de RLH es de MXN \$15,540.4 millones mostrando un aumento de MXN \$9,666.1 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2023, dicho aumento se debe principalmente por la obtención de crédito por MXN \$9,715.6 millones, la adquisición del Hotel Park Hyatt, Los Cabos por MXN \$2,297.8 millones, la fluctuación cambiaria negativa por MXN \$1,727.3 millones y cancelación de costos amortizados de refinanciación por MXN \$115.1 millones; compensado por el pago de préstamos por MXN \$4,068.1 millones y costos por amortizar por MXN \$121.7 millones.

Al 31 de diciembre de 2024 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.

Instrumentos financieros derivados

Cifras en miles de pesos

				Tasa				
Entidad	Nacional dolares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Fija	Variable 31 de diciembre de		Valor razonable al 31 de diciembre de	
					2024	2023	2024	2023
Instrumentos financieros a largo plazo:								
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.*	67,738	30-Sep-24	31-Jul-26	3.28%	4.33%	5.37%	\$ 36,626	\$ 30,259
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.*	68,731	30-Sep-24	31-Jul-26	3.28%	4.33%	5.38%	37,162	16,960
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba*	52,106	30-Sep-24	31-Jul-26	3.28%	4.33%	5.37%	28,173	86,214
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.*	49,875	30-Sep-24	31-Jul-26	3.28%	4.33%	5.38%	27,498	15,517
Majahua Resorts S. de R.L. de C.V	53,556	16-Jun-22	30-Jun-26	3.40%	4.33%	5.35%	9,201	9,037
							\$ 138,660	\$ 157,987
Instrumentos financieros a corto plazo								
Koen Properties S. de R.L. de C.V. **							\$ 40,160	\$ -

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

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

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

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2024	2023
	Dólares	Dólares
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	1,671	1,730
Ingresos por servicios de campo de golf	22,094	8,928
Ingresos por venta de residencias	24,904	33,049
Pagos a proveedores	(57,511)	(58,981)
Principal e intereses pagados sobre préstamos	(58,772)	(6,003)
Neto	(67,614)	(21,277)

La moneda funcional de la Entidad es el peso mexicano, pero 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 resultado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de MXN \$672.2 millones y MXN \$11.3 millones al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Cuentas por cobrar

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Administración de capital

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

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

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

Situación financiera, liquidez y recursos de capital al 31 de diciembre 2023 y 2022.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2023 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXN \$2,452.0 millones, mostrando una disminución de MXN \$2,612.8 millones con respecto al 31 de diciembre del 2022 originado principalmente por la inversión en CAPEX e intangibles de MXN \$1,918.8 millones, flujo de efectivo utilizado en actividades de operación por MXN \$384.8 millones, el pago de préstamo principal e intereses por MXN \$752.2 millones, la adquisición de la participación minoritaria del Hotel Banyan Tree Mayakoba por MXN \$181.3 millones y el pago de arrendamientos por MXN \$40 millones; compensado por la obtención de préstamos bancarios por MXN \$452.3 millones e intereses cobrados de MXN \$204.5 millones.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2023 muestran una disminución de MXN \$112.4 millones con respecto al 31 de diciembre del 2022, principalmente por reducción en cuentas por cobrar a clientes por MXN \$68.8 millones, recuperación de ISR y aplicación de saldos a favor por MXN \$32.6 millones y disminución en otras cuentas por cobrar de MXN \$35.6 millones (principalmente The Peak); compensado por el aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas por MXN \$20.7 millones de cuotas a los subcondominios y el IVA por recuperar por MXN \$21.6 millones.

Inventarios inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2023 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de MXN \$1,484.8 millones y están integrados por terrenos en desarrollo por MXN \$550.4 millones y obras en proceso por MXN \$934.5 millones, estos presentan un aumento de MXN \$70.7 millones 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 MXN \$1,115.7 millones, mostrando un aumento de MXN \$353.2 millones con respecto al 31 de diciembre de 2022 principalmente por la adquisición de terrenos para desarrollo residencial.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2023 el rubro de activos fijos tuvo una disminución neta de MXN \$319.6 millones 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 respecto de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXN \$1,586.1 millones, la depreciación por MXN \$534.5 millones y bajas por MXN \$20 millones; compensado por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXN \$1,824.7 millones.

Al 31 de diciembre de 2023 el rubro de intangibles y otros activos tuvo una disminución neta de MXN \$13.8 millones con respecto al 31 de diciembre de 2022, principalmente por la amortización del periodo por MXN \$69.7 millones, el efecto de conversión negativo derivado de la apreciación del peso frente al dólar por MXN \$34.7 millones y las bajas de activos intangibles por MXN \$7.1 millones; compensado por adiciones de MXN \$94.1 millones.

El rubro de crédito mercantil por MXN \$138.5 millones muestra una disminución de MXN \$13.4 millones debido al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso frente al dólar.

Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre de 2023 el total de anticipos de clientes asciende a MXN \$1,838.2 millones, se integra por MXN \$1,037.6 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y MXN \$800.6 millones de anticipos de clientes hoteleros.

La disminución de MXN \$284.9 millones respecto del 31 de diciembre de 2022, es principalmente en los anticipos hoteleros por MXN \$203.7 millones debido a la disminución en la ocupación hotelera a consecuencia de la apertura del mercado internacional, la apreciación del peso frente al dólar en un 13% y a las aplicaciones por MXN \$574.7 millones por la venta de residencias, compensado por los anticipos recibidos de residencias por MXN \$493.5 millones.

Deuda bancaria total y neta

Al 31 de diciembre de 2023 la deuda total del grupo es de MXN \$5,874.3 millones mostrando una disminución de MXN \$716.4 millones 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 de 13% por MXN \$829.1 millones, pagos de préstamos por MXN \$303.8 millones y costos por amortizar por MXN \$35.7 millones; compensado por la obtención de préstamos bancarios por MXN \$452.3 millones.

Al 31 de diciembre de 2023 el 100% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 6.66%. Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre 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, muestran una disminución debido al comportamiento de las tasas de mercado y compensado por la apreciación del peso frente al dólar del 13% y dicho efecto refleja una cobertura menor por un importe de MXN \$45.8 millones y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales.

Capital contable

La disminución del capital contable por MXN \$1,095.7 millones se debe principalmente a la valuación negativa de los activos por MXN \$712.8 millones derivado de la apreciación del peso frente al dólar, la adquisición de la participación minoritaria del hotel Banyan Tree Mayakoba reconociendo una pérdida por MXN \$181.3 millones, la pérdida neta del periodo de MXN \$155.7 millones y por el resultado negativo de la valuación de los instrumentos financieros por MXN \$45.8 millones.

Liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2023 y de 2022 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2023					
Préstamos bancarios	\$ 83,020	\$ 280,457	\$ 412,026	\$ 4,817,321	\$ 5,592,824
Proveedores	266,490	-	-	-	266,490
Intereses sobre préstamos	115,296	337,364	419,448	1,363,063	2,235,171
Partes relacionadas	30,198	-	-	-	30,198
Cuentas por pagar y gastos acumulados	350,950	220,930	-	-	571,880
Otros beneficios	-	6,539	182,136	-	188,675
Arrendamientos	10,418	27,854	27,792	21,172	87,236
	<u>\$ 856,372</u>	<u>\$ 873,144</u>	<u>\$ 1,041,402</u>	<u>\$ 6,201,556</u>	<u>\$ 8,972,474</u>
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
Otros beneficios	-	289,549	-	120,970	410,519
Arrendamientos	7,532	21,013	14,385	7,605	50,535
	<u>\$ 1,238,052</u>	<u>\$ 1,200,204</u>	<u>\$ 888,374</u>	<u>\$ 7,929,787</u>	<u>\$ 11,256,417</u>

Flujos de efectivo

Durante el año 2023, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue negativo de MXN \$377.2 millones, el flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue negativo de MXN \$1,895.6 millones, debido a inversiones de CAPEX e intangibles por MXN \$1,918.8 millones, por la adquisición de la participación minoritaria del hotel Banyan Tree Mayakoba por MXN \$181.3 millones compensados por el MXN \$204.5 millones de ingresos por intereses. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue negativo de MXN \$340 millones, debido principalmente al pago de préstamos bancarios por MXN \$303.8 millones, intereses pagados por MXN \$448.4 millones y el pago de arrendamientos por MXN \$40 millones compensado por la obtención de préstamos bancarios por MXN \$452.3 millones.

Nivel de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2023 la deuda total del grupo asciende a MXN \$5,874.3 millones, mostrando una disminución de MXN \$716.4 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2022, dicha disminución se debe principalmente a: (i) la fluctuación cambiaria derivado de la apreciación del peso frente al dólar de 13% por MXN 829.1 millones; (ii) pagos de préstamos por MXN \$303.8 millones; (iii) y por costos por amortizar por MXN \$35.7 millones; compensados por la obtención de préstamos bancarios por MXN \$452.3 millones.

Al 31 de diciembre de 2023 el 100% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 6.66%. Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

Instrumentos financieros derivados

Cifras en miles de pesos

Entidad	Nacional dolares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa			Valor razonable al	
				Fija	Variable		31 de diciembre de	
					2023	2022	2023	2022
Mayakoba Thai*	17,287	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	5.37%	4.59%	\$ 18,081	\$ 28,716
Mayakoba Thai*	11,511	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	5.37%	4.59%	12,178	19,734
Islas de Mayakoba	34,299	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	5.38%	4.53%	16,960	28,083
Operadora Hotelera del								
Corredor Mayakoba*	56,303	23-jul-20	20-jun-31	1.81%	5.37%	4.75%	86,214	128,515
Inalmex*	36,104	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	5.38%	4.76%	15,517	15,222
Inalmex		01-mar-17	24-nov-23	2.32%		4.76%	-	13,350
Majahua Resorts	55,159	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	5.35%	4.58%	9,037	16,319
							<u>157,987</u>	<u>247,939</u>
Menos - Porción a plazo menor de un año							-	13,350
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							<u>\$ 157,987</u>	<u>\$ 234,589</u>

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

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

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

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

	Año que terminó el	
	2023	2022
	Dólares	Dólares
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	1,730	1,599
Ingresos por servicios de campo de golf	8,928	7,050
Ingresos por venta de residencias	33,049	62,252
Pagos a proveedores	(58,981)	(2,381)
Principal e intereses pagados sobre préstamos	(6,003)	(2,294)
Neto	<u>(21,277)</u>	<u>66,226</u>

La moneda funcional de la Entidad es el peso, 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 resultado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de MXN \$11.3 millones y MXN \$72.8 millones al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Cuentas por cobrar

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Administración de capital

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

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

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

Obligaciones fuera de balance

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo si, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se ha reconocido un pasivo por las ventas que si cumplen estas condiciones por MXN \$206.2 millones y MXN \$169.4 millones, respectivamente la cual se presenta en el rubro de provisiones. Asimismo, la Entidad tiene un pasivo contingente no registrado al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de MXN \$25.4 millones y MXN \$155.0 millones, respectivamente que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y sólo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmada por la ocurrencia de uno más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad.

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.

La Entidad tiene celebrados contratos de servicios con terceros para el desarrollo de eventos en sus instalaciones del Campo de Golf El Camaleón en Mayakoba en 2024, 2025 y 2026. Los compromisos

al 31 de diciembre de 2024 ascienden a USD 7.0 millones (USD 10.0 millones al 31 de diciembre de 2023) que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen los eventos correspondientes. 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.

Control interno

Sistema de control interno

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

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

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

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

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

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

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

RLH realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen

un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y pasivos durante el año siguiente se presentan a continuación:

a) Estimaciones

Impuestos diferidos

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

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

Cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 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 crecimiento a largo plazo, márgenes de operación futuros basados en el desempeño histórico y las expectativas de la industria y tasas de descuento que reflejan los riesgos específicos de cada UGE.

Plan de incentivo a largo plazo

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

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

b) Juicios significativos

Combinación de negocios

Todas las combinaciones de negocio se registran bajo el método de adquisición, independientemente de si se adquieren instrumentos de patrimonio u otros activos. La contraprestación transferida por la adquisición de un negocio incluye:

- los valores razonables de los activos transferidos,
- los pasivos incurridos con los antiguos propietarios del negocio adquirido,
- las participaciones accionarias emitidas por el grupo,
- el valor razonable de cualquier activo o pasivo resultante de un acuerdo de contraprestación contingente, y el valor razonable de cualquier participación accionaria preexistente en la subsidiaria.

Los activos identificables adquiridos, pasivos contingentes y pasivos asumidos en una combinación de negocios se miden, con excepciones limitadas, inicialmente a sus valores razonables en la fecha de adquisición. El grupo reconoce cualquier participación no controladora en la entidad adquirida adquisición por adquisición, ya sea a su valor razonable o a la participación proporcional de la participación no controladora en los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Los costos relacionados con la adquisición se cargan a resultados cuando se incurren.

Cuando se difiere la liquidación de cualquier parte de la contraprestación en efectivo, los importes pagaderos en el futuro se descuentan a su valor presente en la fecha del intercambio. La tasa de descuento utilizada es la tasa de endeudamiento incremental de la entidad, siendo la tasa a la que se podría obtener un endeudamiento similar de un financiero independiente bajo términos y condiciones comparables.

La contraprestación contingente se clasifica como patrimonio o como pasivo financiero. Los montos clasificados como pasivo financiero se vuelven a medir posteriormente a su valor razonable, y los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados.

El periodo de medición terminará tan pronto como la Entidad reciba la información que estuviera buscando sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de la adquisición o concluya que no se puede obtener más información. Sin embargo, el periodo de medición no excederá de un año a partir de la fecha de adquisición.

Durante el 2024 no se dio ninguna combinación de negocios.

4. ADMINISTRACIÓN

Auditores externos

Los Estados Financieros Consolidados Auditados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 han sido auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C. durante los periodos señalados en este párrafo. PricewaterhouseCoopers, S.C. no ha emitido opiniones modificadas o no favorables, es decir, opinión con salvedades, opiniones desfavorables (o adversas) o denegaciones (o abstenciones) de opinión acerca de los Estados Financieros de la Emisora.

Durante 2024 el despacho PricewaterhouseCoopers, S.C. prestó servicios a la Emisora de auditoría de estados financieros por MXN \$14,816,808 y servicios distintos de auditoría por MXN \$3,303,249 representando un 22% del total de servicios de auditoría, por concepto Estudio de Precios de Transferencia, sus anexos y declaración informativa de partes relacionadas. No existen dependencias de honorarios y se cumplen con las salvaguardas de independencia correspondientes.

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

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

El saldo de las cuentas por cobrar a partes relacionadas corresponde principalmente a la compra de los derechos de cobro por USD 4.0 millones al 31 de diciembre de 2024, los cuales se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 6.52% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos por recibir de la venta de las residencias de la Fase II del Proyecto Fairmont Residence Mayakoba. Asimismo, el rubro de cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto y largo plazo) al 31 de diciembre de 2024 muestra un decremento por MXN \$6.7 millones respecto al 31 de diciembre de 2023, principalmente por los cobros realizados de acuerdo con el avance del negocio y los cambios en el valor razonable de la cuenta por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo de cuentas por cobrar con partes relacionadas ascendió a MXN \$123.6 millones y MXN \$137.4 millones, respectivamente, integrada principalmente por FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. Esto al igual que en el 2024, corresponde a la compra de los derechos de cobro por USD 5.4 millones y USD 7.1 millones (saldo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2024 las cuentas por pagar de MXN \$1,147.8 millones que corresponden principalmente a la cuenta por pagar que se tiene con GAFAPA, S.A. de C.V., corresponde a una fracción del pago inicial por la adquisición de negocios.

Al 31 de diciembre de 2023 las cuentas por pagar de MXN \$30.2 millones que corresponden principalmente a las cuotas condominales.

Al 31 de diciembre de 2022 las cuentas por pagar de MXN \$24.2 millones que corresponden principalmente a las cuotas condominales.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 no hubo operaciones celebradas con partes relacionadas por remuneraciones al personal clave en 2024, por un importe de MXN \$12.8 millones en 2023 y MXN \$12.6 millones en 2022. Adicionalmente, durante el ejercicio que terminó al 31 de diciembre de 2024 se realizaron operaciones por MXN \$191.8 millones por concepto de plan de incentivos a largo plazo, por MXN \$99.4 millones en 2023 y MXN \$374.9 millones en 2022. Al 31 de diciembre de 2024 se realizó la adquisición de negocios por un importe de MXN \$1,336.1 millones. Al 31 de diciembre de 2023 se realizó la compra de 2 terrenos para el desarrollo de un nuevo activo hotelero y la construcción de villas residenciales por MXN \$500.3 millones. Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica por MXN \$14.5 millones en 2024, MXN \$15.1 millones en 2023 y MXN \$4.8 millones en 2022, gastos por servicios administrativos en 2024 por MXN \$171.7 millones, MXN \$152.3 millones en 2023 y MXN \$174.0 millones en 2022, por concepto de otros ingresos por MXN \$24.0 millones en 2024, MXN \$23.9 millones en 2023 y MXN \$26.7 millones en 2022, otros egresos por MXN \$13.4 millones en 2024, MXN \$14.0 millones en 2023 y MXN \$24.9 millones en 2022. Al 31 de diciembre de 2022 se celebró la venta del negocio de Nilaya Properties S. L. generando un ingreso por utilidad en venta de negocio por MXN \$305.8 millones. Por concepto de ingresos por servicios administrativos por MXN \$11.8 millones en 2024, MXN \$29.5 millones en 2023 y MXN \$7.2 millones en 2022.

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

Desde el 31 de diciembre 2023 a la fecha de la presentación del informe de la Emisora no existen créditos u operaciones con partes relacionadas que sean relevantes.

Las operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Gastos:		
Plan de incentivos a largo plazo	\$ (191,764)	\$ (99,351)
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	-	(12,776)
	<u>\$ (191,764)</u>	<u>\$ (112,127)</u>
Otras transacciones:		
Adquisición de negocios	\$ 1,336,089	\$ -
Gastos por servicios administrativos	(171,713)	(152,347)
Compra de terrenos	-	500,333
Ingresos por servicios administrativos	(11,846)	29,460
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	(14,540)	(15,102)
Otros ingresos con partes relacionadas	(23,987)	23,900
Otros egresos con partes relacionadas	(13,443)	(14,037)
	<u>\$ 1,100,560</u>	<u>\$ (628,459)</u>

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

Administradores y accionistas

Director General

Mediante sesión del Consejo de Administración de fecha 26 de julio de 2023, RLH designó a Luis Eduardo Durán Luján como Director General de la Emisora, con efectos desde el 15 de agosto de 2023. Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción de las facultades del Director General de la Emisora.

Administradores

Consejo de Administración

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

Al término del ejercicio social inmediato anterior, los miembros de nuestro Consejo de Administración:

Nombre	Cargo	Sexo	Fecha de Primera Designación	Tipo de Asamblea que aprobó la primera designación	Periodo por el cual fue electo en su última ratificación como Consejero
Andrés Chico Hernández	Co-Presidente	Masculino	11 de diciembre de 2019	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Felipe Chico Hernández	Co-Presidente	Masculino	11 de diciembre de 2019	Asamblea General	Por el término de un año

				Ordinaria de Accionistas	
Rafael Trejo Rivera	Consejero	Masculino	11 de diciembre de 2019	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Leonardo Franco Villa Reynolds	Consejero	Masculino	17 de marzo de 2021	Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Adolfo Castro Rivas*	Consejero	Masculino	2 de septiembre de 2022	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
David Gutiérrez Muguerza*	Consejero	Masculino	2 de septiembre de 2022	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Juan Fernández Sánchez Navarro*	Consejero	Masculino	2 de septiembre de 2022	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Juan Manuel Valle Pereña	Consejero suplente del señor Juan Fernández Sánchez Navarro	Masculino	2 de septiembre de 2022	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
José Manuel Canal Hernando	Consejero independiente	Masculino	30 de abril de 2020	Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Gordon Frederick Viberg Macewan	Consejero independiente	Masculino	27 de junio de 2016	Asamblea General Extraordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Eduardo Cepeda	Consejero independiente	Masculino	2 de septiembre de 2022	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Francisco Garza Zambrano	Consejero independiente	Masculino	2 de septiembre de 2022	Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Maurice Berkman Baksht*	Secretario no miembro	Masculino	27 de junio de 2016	Asamblea General Extraordinaria de Accionistas	Por el término de un año

*No miembro de nuestro Consejo de Administración.

Hasta donde es de nuestro conocimiento, no existen acuerdos de voto respecto al control, influencia significativa o poder de mando (según dichos conceptos se definen en la LMV) en RLH Properties. Asimismo, ninguno de nuestros consejeros independientes y directivos es dueño directamente de más del 10% de las acciones representativas de nuestro capital social. De igual forma, salvo por Andrés Chico Hernández y

Felipe Chico Hernández que son hermanos, no existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el 4° grado o civil de nuestros consejeros o directivos.

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

Facultades del Consejo de Administración

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

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

Contraprestaciones

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

Durante 2024, 2023, 2022 y 2021, los consejeros recibieron una contraprestación que ascendió a MXN \$2.6 millones, MXN \$3.7 millones y MXN \$3.5 millones respectivamente. El comité ejecutivo recibió una contraprestación durante el 2024 que ascendió a MXN \$10.4 millones.

El monto total que representan en conjunto las prestaciones que percibieron de la Emisora y subsidiarias los directivos relevantes durante el 2024, 2023, 2022 y 2021 fue de MXN \$110.8 millones, MXN \$64.7 millones y MXN \$41.7 millones respectivamente.

I. Composición por sexo de Funcionarios de la Emisora

Al 31 de diciembre del 2024, el total de funcionarios relevantes de la Emisora se compone de la siguiente manera:

	Principales funcionarios	Representación en %
Hombres	7	58.33%

Mujeres	5	41.66%
Total	12	100%

II. Composición por sexo del Consejo de Administración

Al 31 de diciembre del 2024, el Consejo de la Emisora se compone de la siguiente manera.

	Consejeros (Propietarios y Suplentes)	Representación en %
Hombres	12	100%
Mujeres	0	0%
Total	12	100%

Políticas de Diversidad e Inclusión Laboral

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

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

Comités del Consejo de Administración

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

Es responsabilidad del Presidente de cada Comité que cuando un consejero sea designado por primera vez, reciba una adecuada inducción a las funciones del Comité y el reglamento. El Presidente del

Comité deberá proveer información respecto a la Empresa y a su entorno, así como las obligaciones, responsabilidades y facultades que implica ser miembro del Comité.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Contamos con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias que estará integrado por consejeros independientes y por un mínimo de 3 (tres) miembros, designados por el propio Consejo de Administración. Actualmente, Este Comité está conformado al 31 de diciembre de 2024 por los señores José Manuel Canal Hernando, Gordon Frederick Viberg Macewan y Francisco Garza Zambrano, quienes fueron ratificados mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2024.

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

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

Comité Ejecutivo

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

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

En virtud de lo anterior, desde el 15 de agosto de 2023, el Comité Ejecutivo se encuentra conformado de la siguiente manera:

MIEMBROS	CARGO
Luis Eduardo Durán Luján	Presidente
Andrés Chico Hernández	Miembro
Felipe Chico Hernández	Miembro

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

Comité de Nominaciones y Compensaciones

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

Se integrará por un número impar de miembros, que no podrá ser menor de 3 (tres). La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones deberán ser independientes y podrán o no ser miembros del Consejo de Administración. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones

durarán en su cargo un año y continuarán en sus funciones, aun cuando hubiere concluido el plazo anterior o por renuncia al cargo, a falta de ratificación de su designación, hasta que el sustituto sea designado y tome posesión de su cargo. El Presidente y el Secretario de este Comité serán designados por mayoría de votos de sus miembros y el Presidente no tendrá voto de calidad en caso de empate. El Secretario de dicho Comité podrá no ser miembro de éste.

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

MIEMBROS	CARGO
Andrés Chico Hernández	Presidente
Gordon Frederick Viberg Macewan	Miembro
Eduardo Cepeda	Miembro

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

Equipo

A continuación, se describe información sobre la experiencia de los principales funcionarios y Equipo de Gestión de la Emisora, en el entendido que ya se describió la experiencia de los demás principales funcionarios y equipo en la sección “Administración – Estructura organizacional, administradores y accionistas – Administradores”:

Luis Eduardo Durán Luján / Director General

Luis tiene una Licenciatura en Economía del Instituto Tecnológico de Monterrey (ITESM) y una Maestría en Negocios Internacionales de la Thunderbird School of Global Management en Phoenix, Arizona. Previo a su cargo en la Emisora, fungió como Director General de Grupo Industrial Monclova (GIMSA) y fue responsable de todo lo relacionado con la estrategia y operaciones de más de 10 plantas y minas, 4 joint ventures, así como más de 6,000 empleados. Desde 2002 hasta 2011, Luis fue Vicepresidente de Mercados Internacionales de FEMSA Cerveza, la división de cerveza de FEMSA, el Conglomerado Global Mexicano. Durante su tiempo ahí, fue responsable de la estrategia y operaciones de marcas como Dos Equis, Sol y Tecate en todos los mercados internacionales fuera de México. Desde 2012 hasta 2020 ocupó diferentes cargos ejecutivos en Laureate Education México, la Universidad Del Valle de México (UVM) y la Universidad Tecnológica de México (UNITEC), incluyendo la Dirección General y Presidencia de Laureate México y UVM. Actualmente es miembro del Consejo Nacional de la Confederación Patronal de la República Mexicana (COPARMEX), Atlas Beverages, NEPANOA Consulting, Over Ice Beverages, Christel House, Ebeltec y T1 Internet. Ha servido en otros Consejos como el Consejo Ejecutivo de Empresas Globales (CEEG), el Aspen Institute Mexico, la Universidad Walden, el Consejo Mexicano de Comercio Exterior (COMCE), Mano Amiga, así como otras organizaciones sin fines de lucro. También fue Presidente de la Comisión Nacional de Educación de la (COPARMEX) del 2019 al 2021. Con frecuencia participa como conferencista y panelista en diversos foros de negocios y educación, y escribe regularmente en algunos de los diarios y publicaciones más importantes de México.

Oscar García / Director Ejecutivo de Operaciones

Se unió a RLH Properties a principios de 2025 como Director Ejecutivo de Operaciones. Con más de 25 años de experiencia en empresas líderes como Heineken, Cervecería Cuauhtémoc Moctezuma y Coca-Cola Company, Oscar aporta un sólido conocimiento en expansión, comercialización y posicionamiento de marcas a nivel nacional e internacional. Recientemente, se desempeñó como VP de Cuentas Nacionales en Heineken México, gestionando con éxito alianzas con cadenas como Oxxo, Walmart y Alsea.

En Heineken NV, ocupó el cargo de Director General y otros puestos estratégicos en ventas, mientras que en CCM lideró la dirección de exportaciones y el desarrollo del mercado en Estados Unidos. Al inicio de su carrera, trabajó en ventas y marketing en Coca-Cola Company y Labatt USA.

Oscar cuenta con estudios en Ingeniería Industrial por la Universidad Regiomontana y un MBA por el IPADE así como varios certificados y diplomados relevantes en habilidades corporativas y de negociación.

Juan Sebastián Novoa López / Director Ejecutivo de Finanzas y Relación con Inversionistas

Se unió a RLH Properties en 2017 como Director Ejecutivo de Finanzas y tiene a su cargo el área de Relación con Inversionistas. Juan inicia su carrera en KPMG, donde adquiere una excelente metodología y gran conocimiento tanto de Mexican GAAP como US GAAP e IFRS. Posteriormente, se une a ING como Gerente de Auditoría y más tarde se convierte en Subdirector SOX, donde obtiene experiencia en la definición e implementación de procedimientos de control interno con las mejores prácticas del mercado.

En RSA llegó a ocupar varios cargos: Auditor en Jefe para América Latina, Director de Riesgos y Director de Contraloría. Finalmente, y antes de su incorporación a RLH Properties, llega a ocupar el cargo de CFO en Zürich Seguros México.

Juan es licenciado en contaduría egresado de la Universidad Panamericana, y cuenta con una especialidad en finanzas, así como un diplomado en alta dirección por el IPADE.

Gerardo Marcelo Villareal Lozano / Director de Planeación y Proyectos Estratégicos

Gerardo cuenta con más de 10 años de experiencia en finanzas corporativas, relaciones con instituciones financieras, desarrollo de sistemas de gestión y planeación estratégica. A lo largo de su trayectoria, ha ocupado diversos puestos clave, sobresaliendo de 2016 a 2019 como el responsable de financiamientos en Arendal, empresa de construcción de infraestructura energética, donde lideró equipos multidisciplinarios para el éxito en las negociaciones. En su más reciente posición como Director de Planeación y Gestión en Grupo Industrial Monclova, impulsó la identificación de oportunidades, la definición de estrategias a largo plazo y el desarrollo de sistemas integrales para el seguimiento efectivo de objetivos en diversas áreas de la compañía.

Gerardo es Licenciado en Finanzas Internacionales con especialidad en Evaluación de Proyectos de Inversión por la Universidad de Monterrey (UEM), y cuenta con un Postgrado en Administración Energética por EGADE Business School Tecnológico de Monterrey.

Gonzalo Gorraez Castro / Director Ejecutivo de Desarrollo

Gonzalo es Director Ejecutivo de Desarrollo, con más de 27 años de trayectoria en la industria de la construcción. Con una amplia experiencia en la gestión de proyectos, Gonzalo se destaca por su liderazgo centrado en la optimización operativa y estratégica.

Como Director de Proyecto Senior en Abilia, estuvo a cargo de la administración de diferentes proyectos de desarrollo inmobiliario, asegurando el cumplimiento de los requisitos establecidos en la planeación y reportando el avance a la Dirección General y a los inversionistas en tiempo y forma. En su cargo previo como Director de Construcción en Black Palm Development, lideró la operación diaria y

desarrolló estrategias para alcanzar objetivos a corto y largo plazo, implementando procesos internos que fortalecieron diversas áreas de la compañía y aseguraron la ejecución exitosa de proyectos.

Gonzalo es Licenciado en Ingeniería Civil por la Universidad Iberoamericana. Cuenta con un MBA por The University of Queensland (Australia) y un diplomado en Administración y Desarrollo de Negocios por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM)

Karla Vaquero Sánchez / Director Ejecutivo de Jurídico y Oficial de Cumplimiento

Karla cuenta con más de 18 años de experiencia como abogada, especializada en Derecho Corporativo y Financiero, con amplios conocimientos y habilidades en mercados de capital, negociación de renta fija, desarrollo de nuevos negocios y comunicaciones de marketing. Tiene una trayectoria comprobada brindando asesoramiento y apoyo legal de alta calidad a instituciones financieras globales, como Credit Suisse, donde colaboró poco más de 15 años ocupando posiciones como Director de Banca de Inversión y Director de Mercados de Capital, siendo su último cargo el de Director Ejecutivo de Jurídico para México.

Karla es egresada de la Escuela Libre de Derecho y tiene una Maestría en Derecho por Columbia Law School.

Frances Kappner Clark / Director de Negocio Residencial

Kappner es licenciada en Relaciones Internacionales egresada de la Universidad de Virginia y habla inglés y español. Tiene amplia experiencia en mercadotecnia especialmente en desarrollos turísticos y bienes raíces. Inició su carrera en MIRA Companies donde se desempeñó primero como coordinadora de mercadotecnia siendo promovida después a gerente de mercadotecnia. Posteriormente, le invitaron a trabajar en Atlas Real Estate como responsable de mercadotecnia y recientemente se desempeñó como Directora de Mercadotecnia en RSC Development, donde hizo un estupendo trabajo diseñando distintas campañas para el destino Mandarina, One&Only Hotel y Residencias, entre otros temas de branding, comercialización y relaciones públicas.

Marilaura de la Garza Delgado / Director Ejecutivo de Recursos Humanos

Marilaura de la Garza es licenciada en administración por la Universidad Tecnológica de México donde también obtuvo un posgrado en administración de recursos humanos, habla tanto inglés como español y posee varios certificados además de los mencionados. Tiene más de 20 años de experiencia en recursos humanos en diversas áreas como: desarrollo organizacional, compensaciones y beneficios, personal administrativo, reclutamiento, selección y entrenamiento en compañías de primer nivel como: Motorola de México, Cemex, Andersen, Deloitte, Pfitzer, Johnson&Johnson y Mexichem.

Rodrigo Daumas Rueda / Director de Asset Management

Rodrigo es licenciado en Relaciones Internacionales egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Rodrigo inició su carrera en el sector hotelero trabajando para Hilton Worldwide, desempeñando diversos roles, particularmente en el área de revenue management basado en la Ciudad de México y en ocasiones apoyando proyectos específicos en el extranjero. En su última posición con Hilton, Rodrigo desempeñó el rol de Director Cluster de Revenue Management para tres hoteles en la Ciudad de México, encargándose del monitoreo de su desempeño e identificando oportunidades para desarrollar e implementar estrategias comerciales enfocadas en maximizar la generación de ingresos de habitaciones.

Antes de unirse a RLH, Rodrigo trabajó 5 años para JLL's Hotels and Hospitality Group, en donde ocupó diversas posiciones, particularmente en las áreas de asset management y de consultoría estratégica en la Ciudad de México.

Eva Rábago / Director de Ventas y Mercadotecnia

Eva ha sido nombrada Directora de Marketing y Ventas en RLH Properties en abril de 2025, tras su incorporación a principios de 2025 como Directora de Marketing Digital.

Con más de 20 años de experiencia impulsando la transformación digital y el crecimiento de ingresos, Eva aporta una gran experiencia en el desarrollo e implementación de estrategias de marketing innovadoras a escala nacional e internacional. Su carrera se caracteriza por una capacidad probada para expandir la presencia de la marca, mejorar la rentabilidad y liderar equipos multiculturales.

Anteriormente, Eva desempeñó roles clave como Head of Media Planning en MasterCard, donde lideró la planificación estratégica de medios, y como Head of Marketing & CRM en Samsung Electronics, donde dirigió iniciativas de marketing y gestión de relaciones con clientes.

Eva es Licenciada en Diseño Gráfico por el Centro de Estudios y Ciencias de la Comunicación, tiene una Maestría en Inteligencia de Marketing y CRM por IEBS Biztech School, y ha completado educación ejecutiva en IPADE Business School.

Laila Medina Hick / Director General de Mayakoba y Mandarina Experiences

Laila se integró a RLH en 2018 como Director General de Mayakoba y Mandarina Experiences, con 20 años de experiencia en la gestión y creación de negocios enfocados en servicios turísticos y de experiencias. Inició su carrera en la administración y gestión de spas, y fue incursionando en otros servicios, tales como transportación turística, operación y comercialización de tours y actividades, operación marítima y de deportes acuáticos, y atención a grupos, entre otros.

Ha desarrollado las experiencias en los destinos Mayakoba y Mandarina, en Riviera Maya y Riviera Nayarit, respectivamente, partiendo de la conceptualización y planeación, hasta la implementación, estructuración y gestión de los equipos encargados. Dentro de estos, destacan el Centro de Buceo y Actividades Acuáticas de Mayakoba, y el Centro Ecuestre y Club de Polo en Mandarina.

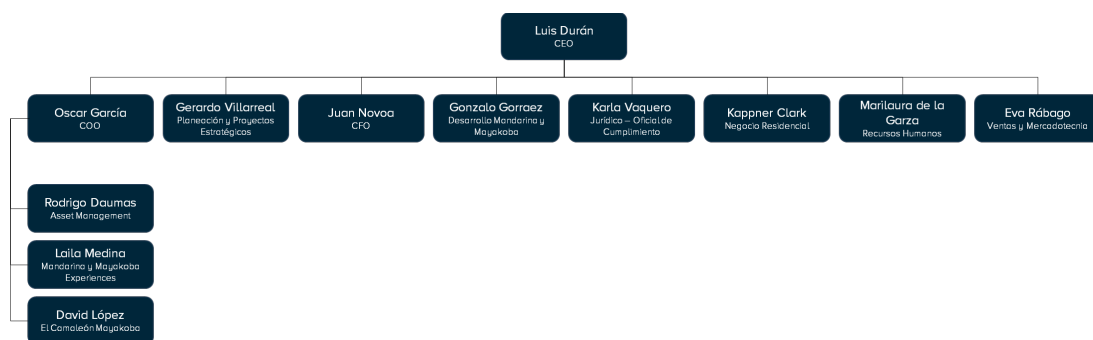
Laila es Licenciada en Administración de Empresas Turísticas de la Universidad La Salle. Cuenta con un MBA de la Universidad Anáhuac y con una Certificación de Gestión Estratégica de la Escuela de Administración Hotelera de la Universidad de Cornell.

David Antonio López Monar / Director General de El Camaleón

David es Director General de El Camaleón en Mayakoba desde 2016. Cuenta con más de 20 años de experiencia en la industria del golf, particularmente en la gestión y operación de campos de golf profesionales. Durante su carrera, se ha especializado tanto en el ámbito deportivo como el operativo en torno al golf. Su llegada a Mayakoba inició con la dirección de la academia Jim McLean, un espacio de entrenamiento de alto rendimiento para entusiastas y profesionales del deporte.

David cuenta con estudios profesionales en Administración de Golf Profesional en la SDGA en Orlando, Florida. Está certificado como Instructor Profesional en la Academia Jim McLean y ha jugado golf profesional en diferentes tours de reconocimiento internacional.

A continuación, se presenta un resumen de la estructura organizacional de los principales miembros del Equipo de Gestión de RLH:



Estatutos sociales y otros convenios

A continuación, se presenta una descripción de nuestro capital social y un resumen de algunas de las disposiciones fundamentales de nuestros estatutos sociales, de conformidad con la compulsada de estatutos realizada el pasado 24 de junio de 2022 y que consta en Escritura Pública número 129,303 otorgada ante la fe del Licenciado Francisco José Visoso del Valle, titular de la Notaría Pública número 145 de la Ciudad de México. Esta descripción no pretende ser completa y está calificada en su integridad por referencia a nuestros estatutos sociales y a la legislación mexicana.

Descripción general

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida conforme a las leyes de México. Somos una controladora de acciones. Una copia de nuestros estatutos sociales ha sido presentada ante la CNBV y ante la BMV y dicha copia se encuentra disponible para consulta en las siguientes páginas de Internet: www.gob.mx/cnbv, www.bmv.com.mx, y www.rlhproperties.com. Nuestra dirección es la siguiente: Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México.

Capital Social

En virtud de que somos una sociedad anónima bursátil de capital variable, nuestro capital social debe estar integrado por una parte fija y puede integrarse por una parte variable. Al 31 de diciembre de 2023, la Emisora tiene en circulación 1,115'918,526 acciones Serie "A", ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija de nuestro capital social, suscritas y pagadas y no hay acciones emitidas de otras series.

Nuestras acciones pueden emitirse a favor de, pagarse por y ser propiedad de inversionistas mexicanos o extranjeros, sujeto a restricciones de ley. Nuestros estatutos sociales nos permiten emitir series adicionales de acciones de nuestro capital social con derechos de voto limitado, restringido o sin derecho de voto.

Derechos de Voto y Asambleas de Accionistas

Conforme al Artículo 54 de la LMV, previa autorización de la CNBV, la Emisora podrá emitir acciones sin derecho a voto, al igual que con la limitante de otros derechos corporativos, así como acciones de voto restringido distintas o conforme a lo que prevén los Artículos 112 y 113 de la LGSM. Al momento de emisión de acciones sin derecho de voto o de voto limitado o restringido, la asamblea general de accionistas que acuerde su emisión determinará los derechos que les correspondan. En su caso, las acciones que se emitan al amparo de este párrafo serán de una serie distinta a las demás acciones que representen el capital de la Sociedad.

De conformidad con nuestros estatutos vigentes, podemos celebrar dos tipos de Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias. Las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas son aquellas convocadas para discutir cualquier asunto que no esté reservado a las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas. Las Asambleas Generales Ordinarias, que deberán reunirse por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la terminación de cada ejercicio social y serán aquéllas que tengan por objeto (i) aprobar los Estados Financieros del ejercicio anterior; (ii) discutir y aprobar los informes anuales del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como determinar la forma en que se aplicarán las utilidades del ejercicio (incluyendo, en su caso, el pago de dividendos); (iii) elegir a los miembros del Consejo de Administración; (iv) designar al presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias; (v) aprobar cualquier aumento o reducción del capital variable y la emisión de las acciones correspondientes; (vi) aprobar el reporte anual del Director General junto con el reporte del Consejo de Administración y la opinión del Consejo de Administración; (vii) determinar el importe máximo que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias; y (viii) aprobar cualquier transacción que represente el 20% o más de nuestros activos consolidados durante un ejercicio social.

Las Asambleas Extraordinarias, mismas que podrán reunirse en cualquier momento, serán aquéllas que tengan por objeto (i) la prórroga de la duración de la Compañía, o su disolución; (ii) el aumento o la disminución de la parte fija de nuestro capital social y la emisión de las acciones correspondientes; (iii) la emisión de acciones para llevar a cabo una oferta pública; (iv) cualquier modificación en nuestro objeto social o nacionalidad; (v) la fusión o transformación en cualquier otro tipo de sociedad; (vi) la emisión de acciones preferentes; (vii) la amortización de acciones con utilidades retenidas; (viii) la reforma de nuestros estatutos sociales incluyendo modificaciones a las cláusulas de cambio de control; (ix) cualquier otro asunto descrito en la legislación aplicable o en nuestros estatutos sociales; (x) la cancelación de la inscripción de acciones en el Registro Nacional de Valores; y (xi) las convocadas para los demás asuntos para los que la legislación aplicable y/o los estatutos sociales de la Emisora requieran un quórum especial.

Las Asambleas de Accionistas serán convocadas en cualquier momento por nuestro Consejo de Administración, por el presidente de nuestro Consejo de Administración o por nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como por el 25% de nuestros Consejeros, por el Secretario de nuestro Consejo de Administración o por la autoridad judicial, en su caso. Nuestros accionistas propietarios de acciones con derecho a voto, por cada 10% del capital social, incluso en forma limitada o restringida, podrán solicitar al presidente del Consejo de Administración o del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en cualquier momento, que se convoque a una Asamblea General de Accionistas. Cualquier accionista tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el Artículo 185 de la LGSM. Si no se hiciere la convocatoria dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la solicitud, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Emisora, lo hará a petición de cualquiera de los interesados en términos de la legislación aplicable.

La convocatoria para las Asambleas se hará por medio de la publicación de un aviso en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, siempre con una anticipación de al menos 15 (quince) días naturales a la fecha señalada para la Asamblea. La convocatoria correspondiente deberá (i) contener la Orden del Día, (ii) contener la fecha, lugar y hora, en que deba celebrarse, y (iii) estar suscrita por la persona o personas que la hagan en el concepto de que, si las hiciere el Consejo de Administración, bastará con el nombre del Secretario de dicho órgano o del delegado que a tal efecto hubiere designado el Consejo de Administración para tal propósito. La información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos establecidos en la Orden del Día estarán disponibles para los accionistas (en las oficinas de la Emisora), desde el momento en que se publique la convocatoria correspondiente en las oficinas de la Emisora, de forma inmediata y gratuita, la información y los documentos disponibles relacionados con cada uno de los puntos establecidos en la orden del día.

Quórum y Votaciones

Para que una Asamblea General Ordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, al menos, el 50% de nuestro capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, la Asamblea General Ordinaria se considerará legalmente instalada cualquiera que sea el número de acciones representadas de nuestro capital social.

Para que las resoluciones de la Asamblea General Ordinaria sean válidas, deberán tomarse siempre, por lo menos, por la mayoría de los votos presentes.

Para que una Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, por lo menos, el 75% de nuestro capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, para que la Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada, deberá estar representado, por lo menos, el 50% de nuestro capital social.

Para que las resoluciones de la Asamblea General Extraordinaria sean válidas, deberán tomarse siempre por el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, el 50% de nuestro capital social.

Los accionistas propietarios de acciones con derecho a voto (incluso limitado o restringido), que representen en lo individual o en conjunto cuando menos cada 10% del capital social (de manera individual o conjunta), podrán solicitar que se aplaze la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

Los titulares en lo individual o en conjunto de cuando menos el 20% del capital social con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas generales, respecto de las cuales tengan derecho de voto, siempre que se satisfagan los requisitos del Artículo 201 de la LGSM, en términos del Artículo 51 de la LMV.

Los titulares de acciones que representen en lo individual o en conjunto el 5% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que se causen, en términos del Artículo 38 fracción II de la LMV, siempre que se satisfagan los requisitos establecidos en el Artículo 163 de la LGSM. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en cinco años.

Será materia de aprobación en asamblea general extraordinaria de accionistas los siguientes temas, requiriendo en todo momento el voto favorable del 75% o más de las acciones representativas del capital social de la Emisora:

la venta de (i) cualquier activo hotelero del que se propietario la Sociedad (directa o indirectamente a través de sus subsidiarias o afiliadas), o (ii) las acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios o similares respecto de las subsidiarias, afiliadas y/o vehículos a través de los cuales la Sociedad sea propietaria de activos hoteleros, cuando dichas ventas se realicen por debajo del monto del avalúo (a) realizado para llevar a cabo la oferta pública inicial de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, o (b) al cual fueron adquiridos originalmente el o los activos de que se trate.

Realizar ofertas públicas subsecuentes de acciones representativas del capital social de la Sociedad a un precio de colocación menor al de la oferta pública inicial de acciones representativas del capital social de la Sociedad.

Dividendos y distribuciones

No se podrán decretar distribuciones de utilidades sin que previamente la Asamblea General de Accionistas apruebe los Estados Financieros que las arrojen y después de deducidas las cantidades que

corresponden a (i) el impuesto sobre la renta, (ii) la participación de los trabajadores en las utilidades, (iii) la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores y (iv) un 5% para formar la reserva legal hasta que ésta ascienda al 20% de nuestro capital social.

Asimismo, respecto de las utilidades decretadas:

- I. Se separará la cantidad que acuerde la Asamblea General de Accionistas para la formación de uno o varios fondos de previsión, reinversión, amortización o de reservas, incluyendo las cantidades que sean aplicadas a la creación o incremento del monto para adquisición de acciones propias a que se refiere el Artículo 56 de la LMV.
- II. El resto se aplicará en la forma que resuelva la Asamblea Ordinaria de Accionistas, con base en la recomendación del Consejo de Administración. En todo caso, en la sesión que celebre el Consejo de Administración al respecto, decretará y pagará dividendos derivados de la mayor parte de las utilidades consolidadas de la Sociedad y subsidiarias, así como distribuirá la mayor parte del flujo de caja libre consolidado generado por la Sociedad y sus subsidiarias a través de cualquier mecanismo posible conforme a la legislación aplicable, tales como distribución de reservas, en su caso, y recompra de acciones.

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

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

Consejo de Administración

La administración de la Sociedad está encomendada a un Consejo de Administración, a un Comité Ejecutivo y a un Director General, quienes desempeñarán sus funciones conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores. *Nombramiento de consejeros*

La designación o elección de los miembros del Consejo de Administración será hecha por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas por mayoría simple de votos. El Consejo de Administración se integrará por un número mínimo de 5 consejeros y un número máximo de 21 consejeros, de los cuales cuando menos el 25% deberán ser independientes, según lo califique la propia Asamblea que los designe o ratifique, en términos de la LMV. La Asamblea podrá designar por cada consejero propietario, a su respectivo suplente. Lo anterior, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener ese mismo carácter.

Los titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que en lo individual o en conjunto representen cuando menos cada 10% del capital social de la Emisora, tendrán derecho a designar en Asamblea General de Accionistas a un miembro Propietario del Consejo de Administración y, en su caso, a su respectivo Suplente, así como de revocar el nombramiento del Propietario o Suplente que previamente haya efectuado. Dichos Consejeros sólo podrán ser revocados por los demás accionistas, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás Consejeros. Asimismo, lo anterior será válido a menos que la remoción obedezca a una causa justificada de acuerdo con lo establecido en la LMV.

Los Consejeros serán elegidos por un periodo que concluirá cuando se reúna una nueva asamblea general ordinaria que acuerde sobre los nuevos nombramientos y que deberá celebrarse a más tardar el 30 de abril del año siguiente a su nombramiento y continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo, hasta por

un plazo de 30 días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando este no tome posesión de su cargo.

El Consejo de Administración podrá designar consejeros provisionales, sin intervención de la asamblea de accionistas, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior o en el último párrafo del Artículo 155 (ciento cincuenta y cinco) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La asamblea de accionistas de la Sociedad ratificará dichos nombramientos o designará a los consejeros sustitutos en la asamblea siguiente a que ocurra tal evento.

Los consejeros de la Sociedad podrán ser reelectos y percibirán la remuneración que determine la asamblea general de accionistas. Los consejeros suplentes designados substituirán a sus respectivos consejeros propietarios que estuvieren ausentes.

Facultades del Consejo de Administración

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, el Consejo de Administración tendrá las siguientes facultades:

- I. Establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la Emisora y personas morales que ésta controle.
- II. Vigilar la gestión y conducción de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Emisora, así como el desempeño de los directivos relevantes.
- III. Aprobar, con la previa opinión del comité que sea competente:
 - a. Las políticas y lineamientos para el uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, por parte de personas relacionadas.
 - b. Las operaciones, cada una en lo individual, con personas relacionadas, que pretenda celebrar la Emisora o las personas morales que ésta controle.
 - c. Las operaciones que se ejecuten, ya sea simultánea o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan llevarse a cabo por la Emisora o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior en cualquiera de los supuestos siguientes: (i) la adquisición o enajenación de bienes con valor igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Emisora; (ii) el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Emisora. Quedan exceptuadas las inversiones en valores de deuda o en instrumentos bancarios, siempre que se realicen conforme a las políticas que al efecto apruebe el propio Consejo.
 - d. El nombramiento, elección y, en su caso, destitución del Director General de la Emisora y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes.
 - e. Las políticas para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías a personas relacionadas.

- f. Las dispensas para que un Consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Emisora o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa. Las dispensas por transacciones cuyo importe sea menor al mencionado en el inciso c) anterior, podrán delegarse en alguno de los comités de la Emisora encargado de las funciones en materia de Auditoría o Prácticas Societarias.
 - g. Los lineamientos en materia de control y auditoría interna de la Emisora y de las personas morales que ésta controle.
 - h. Las políticas contables de la Emisora, ajustándose a los lineamientos que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera.
 - i. Los Estados Financieros de la Emisora.
 - j. La contratación de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa. Cuando las determinaciones del Consejo de Administración no sean acordes con las opiniones que le proporcione el Comité correspondiente, el citado Comité deberá instruir al Director General revelar tal circunstancia al público inversionista, a través de la bolsa de valores en que coticen las acciones de la Emisora o los títulos de crédito que las representen, ajustándose a los términos y condiciones que dicha bolsa establezca en su reglamento interior.
- IV. Presentar a la Asamblea General de Accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social:
- a. Los informes a que se refiere el artículo 43 (cuarenta y tres) de la LMV.
 - b. El informe que el Director General elabore conforme a lo señalado en el artículo 44 (cuarenta y cuatro), fracción XI de la LMV, acompañado del dictamen del auditor externo.
 - c. La opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del informe del Director General a que se refiere el inciso anterior.
 - d. El informe a que se refiere el artículo 172 (ciento setenta y dos), inciso b) de la LGSM en el que se contengan las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera.
 - e. El informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido.
- V. Dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Emisora y personas morales que ésta controle, identificados con base en la información presentada por los Comités, el Director General y la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como a los sistemas de contabilidad, control interno y auditoría interna, registro, archivo o información, de éstas y aquélla, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité que ejerza las funciones en materia de Auditoría.
- VI. Aprobar las políticas de información y comunicación con los Accionistas y el mercado, así como con los consejeros y directivos relevantes, para dar cumplimiento a lo previsto en la LMV.
- VII. Determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas correspondientes.
- VIII. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Director General en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio.

- IX. Ordenar al Director General la revelación al público de los eventos relevantes de que tenga conocimiento. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación del Director General a que hace referencia el artículo 44 (cuarenta y cuatro), fracción V de la LMV.
- X. Autorizar cualquiera de las siguientes operaciones:

Financiamientos cuyo monto y/o el valor de las garantías sea superior al equivalente en pesos de USD 5'000,000.00 (cinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos), sea que dichos financiamiento se otorguen u obtengan en una o más operaciones, de manera simultánea o sucesiva y que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan otorgarse u obtenerse por la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social.

Sujeto a las disposiciones y requerimientos establecidos en la Ley del mercado de Valores y de estos estatutos, la facultad para determinar llevar a cabo inversiones y/o adquisiciones de acciones, participaciones sociales, derechos (incluyendo de fideicomitente y/o fideicomisario) o directamente en activos distintos a participaciones en el capital o sociales y valores emitidos por sociedades y/o vehículos en los que invierta, haya invertido o pretenda invertir la Sociedad.

Operaciones individuales con apalancamientos por arriba de 65% (sesenta y cinco por ciento) de los activos consolidados e individuales de la Sociedad. Respecto del apalancamiento de proyectos en desarrollo, cualquier apalancamiento mayor al 40% (cuarenta por ciento).

Operaciones financieras derivadas (incluyendo coberturas de tipo de cambio y tasas de interés) que no sean estrictamente de cobertura en términos de o en relación con financiamientos contratados por la Sociedad o sus subsidiarias si el monto de dicha operación derivada o cobertura excede de USD 5'000,000.00 (cinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos).

Operaciones que se consideren inusuales, no recurrentes o que sean consideradas fuera del curso ordinario de la Sociedad.

- XI. El Consejo será responsable de vigilar el cumplimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas, lo cual podrá llevar a cabo a través del comité que ejerza las funciones de auditoría.
- XII. Las demás que la Ley establezca o se prevean en los estatutos sociales de la Emisora.

No requerirán aprobación del Consejo de Administración, las operaciones que a continuación se señalan, siempre que se apeguen a las políticas y lineamientos que al efecto apruebe el Consejo:

1. Las operaciones que debido a su cuantía carezcan de relevancia para la Emisora o personas morales que ésta controle.
2. Las operaciones que se realicen entre la Emisora y las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa o entre cualquiera de éstas, siempre que: (i) sean del giro ordinario o habitual del negocio, o (ii) se consideren hechas a precios de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por agentes externos especialistas.
3. Las operaciones que se realicen con Consejeros, miembros de comités, funcionarios y/o empleados, siempre que se lleven a cabo en las mismas condiciones que con cualquier cliente o como resultado de prestaciones laborales de carácter general.

Resoluciones del Consejo de Administración

En las Sesiones del Consejo de Administración cada Consejero Propietario tendrá derecho a un voto. Los Consejeros Suplentes, únicamente tendrán derecho a votar cuando asistan y actúen en ausencia de los Consejeros Propietarios que sustituyan respectivamente. Se requerirá la asistencia de una mayoría de Consejeros con derecho a voto para que una Sesión del Consejo de Administración quede legalmente instalada. Las decisiones del Consejo de Administración serán válidas cuando se tomen, por lo menos, por la mayoría de los Consejeros con derecho a voto que estén presentes en la Sesión legalmente instalada de que se trate. En caso de empate, el Presidente decidirá con voto de calidad.

Los consejeros estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de interés y deberán informar de ello al Presidente y Secretario del Consejo de Administración. Asimismo, deberán mantener absoluta confidencialidad respecto de todos aquellos actos, hechos o acontecimientos que no se hayan hecho del conocimiento público, así como de toda deliberación que se lleve a cabo en sesión del Consejo.

Las actas correspondientes a las Sesiones del Consejo de Administración deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de que se trate, y por el o los miembros de los Comités que hubieran concurrido.

Las sesiones del Consejo de Administración se llevarán a cabo en la Ciudad de México o a través de cualquier otro medio (incluso electrónico o por videoconferencia) que para tal efecto establezca el propio Consejo.

Comités del Consejo de Administración

El Consejo de Administración, con apego a lo dispuesto en la LMV y demás ordenamientos aplicables, cuenta con órganos intermedios de Administración, a los cuales se les denomina comités y que funcionarán invariablemente como órganos colegiados. Nuestro Consejo de Administración se auxilia por (i) el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, estará integrado por consejeros independientes y por un mínimo de 3 miembros designados por el propio Consejo de Administración, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 25 de la LMV y cuya designación de sus miembros compete al Consejo de Administración, (ii) el Comité Ejecutivo, formado por un mínimo de tres y un máximo de cuatro miembros que serán nombrados y removidos por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad; (iii) el Comité de Nominaciones y Compensaciones de la Sociedad; (iv) el Comité de Riesgos Estratégicos de la Sociedad; y, (v) el Comité de Planeación Financiera.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Las principales funciones del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son:

- I. En materia de prácticas societarias:
 - a. Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la LMV.
 - b. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la LMV o disposiciones de carácter general se requiera.
 - c. Convocar a asambleas de accionistas y hacer que se inserten en la orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes sin que puedan incluirse asuntos bajo el rubro de generales o equivalentes.

- d. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, incisos d) y e) de la LMV respecto de las principales políticas y criterios contables y de información, así como el informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiera intervenido en ejercicio de sus facultades conforme a estos estatutos sociales y a la LMV.
- e. Las demás establecidas por la LMV o que estén previstas por estos estatutos sociales.

Asimismo, en el informe anual a que se refiere el Artículo 43 de la LMV, se deberá incluir por el presidente del comité en el mismo, en materia de prácticas societarias, lo siguiente:

- a. Realizar las observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes;
- b. Revisar las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas;
- c. Proponer los paquetes de emolumentos, compensaciones o remuneraciones integrales del Director General y demás directivos relevantes de la Emisora, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 28, fracción III, inciso d) de la LMV;
- d. Analizar y opinar sobre las dispensas a otorgarse por el Consejo de Administración para que un Consejero, directivo relevante o persona con poder de mando en términos de la LMV, aproveche oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros, en términos de lo establecido en el Artículo 28, fracción III, inciso f) de la LMV.

II. En materia de auditoría:

- a. Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la LMV.
- b. Evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo. Para tal efecto, el comité podrá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.
- c. Discutir los Estados Financieros de la Emisora con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Consejo de Administración su aprobación.
- d. Informar al Consejo de Administración la situación que guarda el sistema de control y auditoría interna de la Emisora o de las personas morales que ésta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
- e. Elaborar la opinión a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, inciso c) de la LMV respecto del contenido del informe presentado por el Director General y someterla a consideración del Consejo de Administración para su posterior presentación a la asamblea de accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo. Dicha opinión deberá señalar, por lo menos:

- (i) Si las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Emisora son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma.
 - (ii) Si dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General.
 - (iii) Si como consecuencia de los numerales (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Emisora.
- f. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, incisos d) y e) de la LMV.
- g. Vigilar que las operaciones a que hacen referencia los Artículos 28, fracción III y 47 de la citada Ley, se lleven a cabo ajustándose a lo previsto en dichos preceptos, así como a las políticas derivadas de los mismos.
- h. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando así lo requieran las disposiciones de carácter general emitidas para el efecto.
- i. Requerir a los directivos relevantes y demás empleados de la Emisora o de las personas morales que ésta controle, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- j. Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control y auditoría interna y registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle, para lo cual deberá realizar un análisis de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
- k. Recibir observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
- l. Solicitar reuniones periódicas con los directivos relevantes, así como la entrega de cualquier tipo de información relacionada con el control y auditoría interna de la Emisora o personas morales que ésta controle.
- m. Informar al Consejo de Administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.
- n. Convocar a asambleas de accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.
- o. Vigilar que el Director General de cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración de la Emisora, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido Consejo.

p. Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

q. Las demás que establezcan estos estatutos sociales y la LMV.

Asimismo, en el informe anual a que se refiere el Artículo 43 de la LMV, se deberá incluir por el presidente del comité en el mismo, en materia de auditoría, lo siguiente:

- I. El estado que guarda el sistema de control y auditoría interna de la Emisora y personas morales que ésta controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe;
- II. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle;
- III. La evaluación del desempeño de la persona moral que otorgue los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta y su estatus de independiente;
- IV. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes;
- V. Los principales resultados de las revisiones a los Estados Financieros de la Emisora y de las personas morales que ésta controle;
- VI. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo respectivo que cubra el informe anual;
- VII. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración, y
- VIII. El seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración.

Comité de Nominaciones y Compensaciones

El Comité de Nominaciones y Compensaciones se integrará mayoritariamente por consejeros independientes y por un mínimo de tres miembros. Siempre estará integrado por un número no de consejeros. Los integrantes de este Comité serán designados anualmente por el Consejo de Administración de la Empresa, en el entendido de que su Presidente será nombrado por mayoría de votos de los miembros del Comité. El Presidente del Comité no podrá presidir el Consejo de Administración, así mismo el Presidente del Consejo no podrá presidir el Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Facultades del Comité de Nominaciones y Compensaciones

El Comité de Nominaciones y Compensaciones tendrá las facultades y atribuciones que le asigne el Consejo de Administración, las cuales podrán comprender:

- I. Presentar a la consideración del Consejo de Administración los nombres de los individuos que, a su juicio y previa entrevista que el Comité les haga, deban ocupar los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias;
- II. Sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 43, fracción I, inciso (c) de la Ley del Mercado de Valores, proponer a la asamblea de accionistas o al Consejo de Administración, según sea el caso, las remuneraciones que corresponderán tanto a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y sus subsidiarias, del Comité Ejecutivo, así como a los funcionarios que ocupen los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias.
- III. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración de la asamblea de accionistas de la Sociedad, la remoción de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad;
- IV. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración del Consejo de Administración de la Sociedad, la remoción de los miembros del Comité Ejecutivo y del Director General de la Sociedad y sus subsidiarias;
- V. Realizar consultas que, en su caso, deban hacerse a terceros expertos en las líneas de negocios de la Sociedad, a fin de adoptar cualesquier decisiones que sean requeridas;
- VI. Presentar al Consejo de Administración de manera periódica un reporte respecto de sus actividades, cuando el Consejo lo solicite o cuando, a su juicio, ameriten hacerse del conocimiento del Consejo;
- VII. Presentar al Consejo de Administración cualesquiera planes de compensación a largo plazo a implementar por la Sociedad con sus empleados o los de sus subsidiarias; y
- VIII. Presentar a la consideración de Consejo de Administración el establecimiento de fideicomisos con el fin de establecer fondos de pensiones, jubilaciones o primas de antigüedad del personal de la Sociedad, de opciones de compra de acciones para empleados, así como cualquier otro fondo con fines semejantes a los anteriores.

Deber de Diligencia y Deber de Lealtad

La LMV impone los deberes de diligencia y de lealtad a los consejeros.

El deber de diligencia generalmente requiere que los consejeros obtengan suficiente información y estén debidamente preparados para actuar en nuestro beneficio. El deber de diligencia se da por cumplido, principalmente, (i) cuando un consejero solicita y obtiene de nuestra parte toda la información necesaria para tomar una decisión, (ii) obteniendo información de terceros; (iii) requiriendo la presencia de, y la información de, nuestros funcionarios en tanto sean necesario para tomar decisiones, y (iv) asistiendo a las sesiones del Consejo y revelando la información relevante en su poder. La omisión de actuar en cumplimiento del deber de diligencia por parte de un consejero provoca que el consejero sea responsable de manera solidaria, junto con otros consejeros responsables, por daños y perjuicios que nos causen o a nuestras subsidiarias. Una indemnización por demandas relacionadas con el incumplimiento al deber de diligencia de los consejeros ha sido incorporada en nuestros estatutos sociales. Además, contamos con un seguro de protección a los consejeros en caso de incumplimientos de su deber de diligencia.

El deber de lealtad consiste, principalmente, en la obligación de mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las responsabilidades del consejero, de abstenerse de discutir o votar en asuntos donde el consejero tenga un conflicto de interés y abstenerse de tomar ventaja de oportunidades corporativas resultantes de sus acciones como consejero. Adicionalmente, el deber de lealtad se incumple si un accionista o grupo de accionistas se ve favorecido deliberadamente.

El deber de lealtad también se incumple si el consejero usa activos de la sociedad o aprueba el uso de activos de la sociedad en contravención con nuestras políticas, revela información falsa o engañosa, ordena, o hace que no se registre cualquier transacción en nuestros últimos registros, que pudiera afectar nuestros Estados Financieros, o evita que información relevante no sea revelada o sea modificada.

La violación al deber de lealtad sujeta a dicho consejero a responsabilidad de manera solidaria junto con todos los consejeros que lo incumplan, por los daños y perjuicios que nos causen y a las personas bajo nuestro control. La responsabilidad también podrá surgir si resultan daños y perjuicios de los beneficios obtenidos por los consejeros o terceros, como resultado de las actividades realizadas por dichos consejeros.

Las demandas por el incumplimiento al deber de diligencia o al deber de lealtad, sólo pueden ser interpuestas en beneficio de la Emisora, y no en beneficio del demandante, y sólo podrán ser interpuestas por nosotros, por los accionistas o por los grupos de accionistas que representen por lo menos el 5% de las Acciones en circulación.

A manera de exclusión de responsabilidad para los consejeros, la LMV señala que la responsabilidad antes descrita no podrá ser exigible si el consejero actuó de buena fe y si (i) cumplió con las leyes y estatutos sociales, (ii) la decisión fue tomada con base en la información proporcionada por los funcionarios, auditores externos o expertos externos, cuya capacidad y credibilidad no son objeto de duda razonable, y (iii) el consejero seleccionó la alternativa más adecuada de buena fe y cualquier efecto negativo de dicha decisión no era razonablemente previsible, con base en la información disponible. Las cortes mexicanas no han interpretado dichas disposiciones, y, por lo tanto, la aplicabilidad y ejecución de esta excepción permanece incierta.

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, el Director General y nuestros directivos principales deben actuar en nuestro beneficio y no en el beneficio de cualquier accionista o grupo de accionistas. Además, nuestros directivos deben presentar nuestras principales estrategias de negocios y las de las sociedades bajo nuestro control al Consejo de Administración para su aprobación, proponer a nuestro Consejo de Administración nuestro presupuesto anual, presentar propuestas para el control interno al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, preparar toda la información relevante relacionada a nuestras actividades y a las actividades realizadas por las sociedades bajo nuestro control, revelar información relevante al público y mantener sistemas de contabilidad y registro, así como mecanismos de control interno adecuados, preparar y presentar al Consejo los Estados Financieros anuales e implementar los mecanismos de control internos.

Reglas básicas de operación de la "Copresidencia" del Consejo de Administración

(1) cada Co-Presidente, en carácter de miembro propietario del Consejo, gozará de un solo voto, (2) el voto de calidad, en su caso, sería ejercido únicamente por uno de los Co-Presidentes, (3) el voto de calidad, en su caso, únicamente podría ser ejercido por el Co-Presidente que presida la sesión del Consejo, (4) la sesión del Consejo será presidida por el Co-Presidente que se encuentre presente, (5) en caso de estar presentes ambos Co-Presidentes en una sesión del Consejo, la presidencia será asumida de manera rotativa por periodos anuales por solamente uno de los Co-Presidentes como sigue: (a) el Sr. Andrés Chico Hernández será quien presida las sesiones en aquellos años que sean pares, y (b) el Sr. Felipe Chico Hernández será quien presida las sesiones en aquellos años que sean impares, (6) si ninguno de los Co-Presidentes se encuentra presente en una sesión del Consejo de Administración, asumirá la presidencia el miembro del Consejo que designe la mayoría de los miembros presentes conforme a lo establecido en la

Cláusula Vigésima Tercera de los estatutos sociales, y (7) todos los derechos, atribuciones, funciones y obligaciones que, a la fecha, los estatutos sociales de RLH le asignan y otorgan al “presidente” del Consejo de Administración, deberán ser ejercidas, realizadas y cumplidas conjuntamente por ambos “Co-Presidentes”.

Comité Ejecutivo

RLH tendrá un Comité Ejecutivo que estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de cuatro miembros. Los miembros del Comité Ejecutivo, así como su presidente, serán designados y removidos por la asamblea general ordinaria de accionistas. El presidente del Comité Ejecutivo no tendrá voto de calidad en caso de empate. El Comité Ejecutivo podrá tener un secretario no miembro designado por mayoría de votos de los miembros del propio Comité. Los miembros del Comité Ejecutivo durarán en su cargo hasta en tanto su nombramiento no sea revocado por la asamblea general ordinaria de accionistas.

Para que una sesión del Comité Ejecutivo quede legalmente instalada, se requerirá la asistencia de, por lo menos, 3 (tres) de sus miembros. Las decisiones del Comité Ejecutivo serán válidas cuando se tomen, por lo menos, con el voto favorable de 3 (tres) de sus miembros.

El Comité Ejecutivo, en conjunto con el Director General, tendrá a su cargo funciones de administración y las de gestión, conducción y ejecución de los negocios de RLH y de las personas morales que ésta controle, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración.

Para estos efectos, el Comité Ejecutivo tendrá las facultades que, de manera enunciativa, se indican a continuación:

- I. Someter, de manera conjunta con el Director General de la Sociedad, a la aprobación del Consejo de Administración las estrategias de negocio de la Sociedad y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen;
- II. Monitorear, administrar y supervisar los negocios, activos e inversiones de la Sociedad y de sus subsidiarias, así como su desempeño, incluyendo la relación con socios y accionistas de la Sociedad;
- III. Sujeto en todo caso a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración, buscar, identificar y, en su caso, recomendar, oportunidades para que la Sociedad, previa obtención de las autorizaciones corporativas que correspondan conforme a la legislación aplicable y estos estatutos realice inversiones y desinversiones, para lo cual el Director General mantendrá debidamente informado al Comité Ejecutivo y éste, a su vez, al Consejo de Administración;
- IV. De manera conjunta con el Director General, proporcionar, informar y, en su caso, someter a aprobación del Consejo de Administración, los Estados Financieros y demás informes relativos a la situación financiera de la Sociedad;
- V. Diseñar cualesquiera nuevas políticas de retribución, planes de incentivos, planes sobre acciones u otras formas de retribución, para someterlos a la aprobación del Consejo de Administración; y
- VI. Aprobar, en base a los presupuestos previamente aprobados por el Consejo de Administración: (i) a propuesta del Director General, la retribución anual (fija y variable) de los empleados de la Sociedad, (ii) la distribución entre los miembros del Comité Ejecutivo de la compensación global en vigor o aprobada por el Consejo de Administración para dicho Comité y (iii) aprobar la

distribución entre los empleados de la Sociedad y los miembros del Comité Ejecutivo de cualesquiera planes de incentivos, planes sobre acciones o cualesquiera otras formas de retribución, en vigor en la Sociedad.

El Comité Ejecutivo se reunirá en cualquier momento en que sea convocado por cualquiera de sus miembros. La convocatoria será entregada a los miembros de la Sociedad en el domicilio o cuenta de correo electrónico que para tal efecto tenga registrado la Sociedad y deberá contener los puntos del orden del día, la fecha, hora y lugar en el que se llevará a cabo la Sesión.

Las sesiones del Comité Ejecutivo se llevarán a cabo en la Ciudad de México o a través de cualquier otro medio (incluso electrónico o por videoconferencia) que para tal efecto se señale en la convocatoria correspondiente o que establezca el propio Comité.

Podrá omitirse el requisito de convocatoria siempre que se encuentren presentes la totalidad de los miembros y que aprueben en forma unánime los puntos a tratar en la correspondiente orden del día.

Para que las Sesiones de este Comité se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros.

Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Integración y Facultades.

La Sociedad tendrá un Comité de Nominaciones y Compensaciones que se integrará por un número impar de miembros, que no podrá ser menor de 3 (tres). La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones deberán ser independientes. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones podrán o no ser miembros del Consejo de Administración. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en su cargo un año y continuarán en sus funciones, aun cuando hubiere concluido el plazo anterior o por renuncia al cargo, a falta de ratificación de su designación, hasta que el sustituto sea designado y tome posesión de su cargo. El presidente y el secretario de este Comité serán designados por mayoría de votos de sus miembros y el Presidente no tendrá voto de calidad en caso de empate. El secretario de dicho Comité podrá no ser miembro de este.

El Comité de Nominaciones y Compensaciones tendrá las facultades y atribuciones que le asigne el Consejo de Administración, las cuales podrán comprender:

- I. Presentar a la consideración de Consejo de Administración los nombres de los individuos que, a su juicio, previa entrevista que el Comité les haga, deberían ocupar los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias;
- II. Sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 43, fracción I, inciso (c) de la Ley del Mercado de Valores, proponer a la asamblea de accionistas o al Consejo de Administración, según sea el caso, las remuneraciones que corresponderán tanto a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y sus subsidiarias, del Comité Ejecutivo, así como a los funcionarios que ocupen los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias.
- III. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración de la asamblea de accionistas de la Sociedad, la remoción de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad;

- IV. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración del Consejo de Administración de la Sociedad, la remoción de los miembros del Comité Ejecutivo y del Director General de la Sociedad y sus subsidiarias;
- V. Realizar consultas que, en su caso, deban hacerse a terceros expertos en las líneas de negocios de la Sociedad, a fin de adoptar cualesquier decisiones que sean requeridas;
- VI. Presentar al Consejo de Administración de manera periódica un reporte respecto de sus actividades, cuando el Consejo lo solicite o cuando, a su juicio, ameriten hacerse del conocimiento del Consejo;
- VII. Presentar al Consejo de Administración cualesquiera planes de compensación a largo plazo a implementar por la Sociedad con sus empleados o los de sus subsidiarias; y
- VIII. Presentar a la consideración de Consejo de Administración el establecimiento de fideicomisos con el fin de establecer fondos de pensiones, jubilaciones o primas de antigüedad del personal de la Sociedad, de opciones de compra de acciones para empleados, así como cualquier otro fondo con fines semejantes a los anteriores.

Director General

Las funciones de administración y en específico las de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, serán responsabilidad del Director General, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración y el Comité Ejecutivo.

El Director General, para el cumplimiento de sus funciones, contará con las más amplias facultades para representar a la Emisora en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio, el Director General tendrá las facultades en los términos y condiciones que el Consejo de Administración de la Emisora determine.

El Director General, sin perjuicio de lo señalado con anterioridad, deberá:

- I. Someter a la aprobación del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo las estrategias de negocio de la Emisora y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen.
- II. Dar cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas, del Consejo de Administración o del Comité Ejecutivo, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea, el Consejo o el referido Comité.
- III. Proponer al comité que desempeñe las funciones en materia de Auditoría, los lineamientos del sistema de control y auditoría interna de la Emisora y personas morales que ésta controle, así como ejecutar los lineamientos que al efecto apruebe el Consejo de Administración de la Emisora.
- IV. Suscribir la información relevante de la Emisora, junto con los directivos relevantes encargados de su preparación, en el área de su competencia.
- V. Difundir la información relevante y eventos que deban ser revelados al público, ajustándose a lo previsto en la LMV, siendo responsable del contenido y oportunidad de dicha información,

incluso cuando la difusión de ésta se delegue en terceros, salvo por dolo o culpa inexcusable de dichos terceros.

- VI. Dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la celebración de operaciones de adquisición y colocación de acciones propias de la Emisora.
- VII. Ejercer, por sí o a través de delegado facultado, en el ámbito de su competencia o por instrucción del Consejo de Administración, las acciones correctivas y de responsabilidad que resulten procedentes.
- VIII. Verificar que se realicen, en su caso, las aportaciones de capital hechas por los accionistas.
- IX. Dar cumplimiento a los requisitos legales y estatutarios establecidos con respecto a los dividendos que se paguen a los accionistas.
- X. Asegurar que se mantengan los sistemas de contabilidad, registro, archivo o información de la Emisora.
- XI. Elaborar y presentar al Consejo de Administración el informe a que se refiere el Artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con excepción de lo previsto en el inciso b) de dicho precepto.
- XII. Establecer mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Emisora y personas morales que ésta controle se hayan apegado a la normativa aplicable, así como dar seguimiento a los resultados de esos mecanismos y controles internos y tomar las medidas que resulten necesarias en su caso.
- XIII. Ejercer las acciones de responsabilidad en términos de los establecido en la LMV y en estos estatutos sociales, en contra de personas relacionadas o terceros que presumiblemente hubieren ocasionado un daño a la Emisora o las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, salvo que por determinación del Consejo de Administración y previa opinión del comité que ejerza funciones de Auditoría, el daño causado no sea relevante.
- XIV. El Director General, para el ejercicio de sus funciones y actividades, así como para el debido cumplimiento de las obligaciones se auxiliará de los directivos relevantes designados para tal efecto y de cualquier empleado de la Emisora o de las personas morales que ésta controle.
- XV. Los nombramientos del Director General de la Emisora y de los funcionarios que ocupen cargos con las dos jerarquías inmediatas inferiores a la de éste, deberán recaer en personas que cuenten con elegibilidad crediticia y honorabilidad.
- XVI. Los informes relativos a los Estados Financieros y a la información en materia financiera, administrativa, económica y jurídica a que se refiere el Artículo 104 de la LMV, deberán estar suscritos, cuando menos, por el Director General y demás directivos relevantes que sean titulares de las áreas de finanzas y jurídica o sus equivalentes, en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, esta información deberá presentarse al Consejo de Administración para su consideración y, en su caso, aprobación, con la documentación de apoyo.

Cambios a Nuestro Capital Social

El capital variable de la Emisora podrá aumentarse o disminuirse, con la única formalidad de que los aumentos o disminuciones sean acordados en Asamblea General Ordinaria de Accionistas y que se protocolice dicha acta ante un notario público, sin que sea necesaria la reforma de nuestros estatutos sociales, ni la inscripción del testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de Comercio correspondiente.

Nuestro capital mínimo fijo no podrá aumentarse o disminuirse sin (i) acuerdo previo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas y (ii) reforma de nuestros estatutos sociales. En caso de disminución se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 9 de la LGSM, si la reducción de capital se hiciese para reembolsar a los accionistas sus aportaciones o liberarlos de la obligación de efectuar exhibiciones de su valor de suscripción aún no pagadas.

Todo aumento o disminución de nuestro capital social deberá inscribirse en nuestro libro de variaciones de capital. No podrán decretarse incrementos a nuestro capital social si no se encuentran íntegramente suscritas y pagadas todas las acciones emitidas con anterioridad. En el caso de aumento de capital como resultado de la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas o de cualesquier otras cuentas del capital contable, los accionistas participarán del aumento en proporción al número de sus acciones. En virtud de que los títulos de las acciones de la Emisora no contienen expresión de valor nominal, no será necesario que se emitan nuevos títulos en estos casos. En el caso de reducción a nuestro capital social mediante reembolso, el importe quedará a disposición de nuestros accionistas a quienes corresponda, sin que se devenguen intereses sobre tal reembolso.

Podremos emitir acciones no suscritas, las cuales se conservarán en nuestra tesorería para ser entregadas en la medida que se realice su suscripción.

Asimismo, podremos emitir acciones no suscritas para su colocación entre el público inversionista, siempre que se mantengan en custodia en una institución para el depósito de valores y se cumplan las condiciones previstas en el Artículo 53 de la LMV. Para efectos de lo previsto anteriormente, no será aplicable el Artículo 132 de la LGSM.

Amortización

Nuestros estatutos sociales permiten que amorticemos acciones con utilidades repartibles sin que se disminuya nuestro capital social. La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que acuerde la amortización, además de observar en lo señalado en el Artículo 136 de la LGSM, observará las siguientes reglas particulares:

La Asamblea podrá acordar amortizar acciones en forma proporcional a todos nuestros accionistas, de tal forma que después de la amortización estos mantengan los mismos porcentajes respecto del total de nuestro capital social que hubieren presentado previa la amortización, sin que sea necesario cancelar títulos de acciones en virtud de que éstos no contienen expresión de valor nominal y sin que sea necesario que la designación de las acciones a ser amortizadas se realice mediante sorteo, no obstante que la Asamblea hubiere fijado un precio determinado.

En el caso de que la Asamblea acuerde que la amortización de acciones se realice mediante su adquisición en bolsa, la propia Asamblea o, en su caso, el Consejo de Administración, aprobará el sistema para el retiro de acciones, el número de acciones que serán amortizadas y la persona que se designe como intermediario o agente comprador en bolsa.

Salvo por lo previsto en el segundo inciso anterior, y en el caso de que la Asamblea hubiere fijado un precio determinado para la amortización, las acciones a ser amortizadas se designarán en todo caso mediante sorteo ante Notario o Corredor Público, en el concepto de que el sorteo referido se deberá realizar en todo caso por separado respecto de cada una de las Series que integren el capital social, de tal forma

que se amorticen acciones de todas las Series en forma proporcional, para que éstas representen después de la amortización el mismo porcentaje respecto del total del capital social que hubieren representado previa la amortización. Los títulos de las acciones amortizadas en el caso a que se refiere este inciso tercero quedarán nulificados.

Disolución o Liquidación

Una vez disuelta la Emisora, se nombrará a uno o más liquidadores en una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas para concluir los asuntos de la Emisora. Todas las acciones pagadas y en circulación del capital social tendrán derecho a participar en forma equitativa en los recursos de la liquidación.

Registro y Transmisión de Nuestras Acciones

Nuestras acciones se encuentran inscritas ante el RNV. Las acciones constarán en títulos emitidos en forma nominativa, los cuales se depositarán ante el Indeval en todo momento. Nuestros accionistas únicamente podrán ser titulares de sus acciones en forma de registros en libros, a través de los participantes que tengan cuenta con Indeval (es decir, mediante las constancias emitidas por Indeval, complementadas con los registros de participantes en Indeval). Indeval es el tenedor registrado respecto de todas las acciones inscritas. Los intermediarios, bancos y otras instituciones financieras mexicanas y extranjeras y entidades autorizadas por la CNBV para ser participantes en Indeval podrán tener cuentas en el Indeval. Conforme a la legislación mexicana, únicamente las personas listadas en nuestro libro de registro de acciones y los titulares de las certificaciones emitidas por Indeval junto con las certificaciones emitidas por participantes del Indeval, serán reconocidos como nuestros accionistas; de conformidad con lo previsto por la LMV, las constancias emitidas por Indeval junto con las certificaciones emitidas por los participantes del Indeval, son suficientes para hacer constar la propiedad de nuestras acciones y para ejercer los derechos respecto de dichas acciones, en Asambleas de Accionistas u otros.

Derechos de suscripción preferente

Cuando se aumente nuestro capital social, todos nuestros accionistas tendrán derecho preferente en proporción al número de sus acciones para suscribir las que se emitan o las que se pongan en circulación. El derecho señalado en este párrafo deberá ser ejercitado dentro de los 15 días naturales siguientes a aquél en que se publiquen los acuerdos correspondientes en el Diario Oficial de la Federación y en otro periódico de los de mayor circulación en la Ciudad de México. Dicho derecho no será aplicable con motivo de aumentos en el capital social de la Emisora aprobados en relación con (i) la fusión de la Emisora, (ii) la conversión de obligaciones, (iii) la recompra de acciones propias en los términos del Artículo 56 de la LMV y los estatutos sociales de la Emisora, (iv) la oferta pública de acciones en los términos de la LMV y (v) la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas o de cualesquier otras cuentas del capital contable. Las acciones materia del aumento de capital no podrán ser objeto de oferta pública o ser ofrecidas mediante la intervención de algún intermediario colocador sin que antes se obtenga la autorización necesaria para su colocación entre el público inversionista en términos de la LMV y demás leyes y regulaciones aplicables.

En el caso de que quedaren sin suscribir acciones después de la expiración del plazo durante el cual nuestros accionistas hayan gozado del derecho de preferencia para suscribir acciones, las acciones de que se trate podrán ser ofrecidas a cualquier persona para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea que hubiere decretado el aumento de capital, o en los términos y plazos que disponga el Consejo de Administración o los Delegados designados por la Asamblea a dicho efecto. Lo anterior, en el entendido de que el precio al cual se ofrezca las acciones a terceros no podrá ser menor a aquél al cual fueron ofrecidas a los accionistas de la Emisora para suscripción y pago.

Ciertas Protecciones de Minorías

Conforme a la LMV, nuestros estatutos sociales incluyen ciertas protecciones para los accionistas minoritarios, de las cuales algunas han sido descritas anteriormente. Estas protecciones a las minorías incluyen:

- I. Por cada 10%, en lo individual o en conjunto, del total del capital accionario en circulación incluso con derecho de voto limitado o restringido;
- II. Votar que se requiera la convocatoria de una asamblea de accionistas;
- III. Solicitar que las resoluciones con relación a cualquier asunto del cual no fueron suficientemente informados sean aplazados por una única ocasión y por un plazo de 3 días naturales; y
- IV. Nombrar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente del Consejo de Administración.

Los tenedores que en lo individual o en conjunto tengan el 20% o más del capital social en circulación con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea de accionistas y solicitar al tribunal que ordene la suspensión de la resolución, si esta solicitud se presenta dentro de los 15 días siguientes al aplazamiento de la asamblea en la cual la resolución haya sido aprobada, en el entendido que (i) la resolución contra la cual se oponen viole la ley mexicana o los estatutos sociales, (ii) los accionistas que se oponen no asistieron a la asamblea o votaron en contra de la resolución a la cual se oponen, y (iii) los accionistas que se oponen entreguen una fianza al tribunal para garantizar el pago de cualesquier daños que pudieran surgir como resultado de la suspensión de la resolución en caso de que el tribunal se declare a favor del accionista que se opone; estas disposiciones han sido escasamente utilizadas en México, y por lo tanto, la resolución que el tribunal competente pudiera tomar es incierta.

Los accionistas que representen el 5% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que nos causen. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en cinco años.

Restricciones a la Adquisición de Acciones y Celebración de Convenios de Voto

Nuestros estatutos sociales establecen que cualquier adquisición de acciones que dé como resultado un número de acciones que, sumado a las acciones que integren la tenencia accionaria previa, directa o indirecta, del posible adquirente, sea igual a un número igual o mayor a 10% del capital social de la Emisora o cualquier múltiplo de 10%, requiere el acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar cualquier competidor de la Compañía por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad. El acuerdo previo favorable del Consejo de Administración se requerirá indistintamente de si la adquisición de las acciones se pretende realizar dentro o fuera de una bolsa de valores, directa o indirectamente, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, sin límite de tiempo entre sí, en México o en el extranjero. También se requerirá el acuerdo previo favorable del Consejo de Administración, por escrito, para la celebración de cualquier acuerdo de voto salvo en caso de que dicho acuerdo de voto sea celebrado en ejercicio de algún derecho de minoría contemplado en la LMV.

Lo anterior, sin perjuicio de que nuestro Consejo de Administración podrá acordar, entre otras cosas, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuere posible y sin que ello contravenga las disposiciones de la LMV, o (ii) que sean enajenadas las acciones objeto de la adquisición a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio que resulte mayor entre (1) el valor de cotización de las acciones, y (2) el valor contable de las

acciones, de acuerdo, en este segundo caso, al último reporte trimestral presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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

La Cláusula Décima Segunda de los estatutos sociales de la Emisora que contiene las restricciones a la adquisición de acciones y celebración de convenios de voto se inscribirá en el Registro Público de Comercio del domicilio de la Emisora y se deberá hacer referencia expresa a lo establecido en la misma en los títulos de las acciones representativas del capital de la Emisora, a efecto de que surta efectos frente a cualquier tercero y/o cualquier adquirente de las acciones representativas del capital social de la Emisora.

Al 31 de diciembre de 2024, no se han celebrado convenios en relación con el voto de nuestras Acciones.

Cancelación del Registro ante el RNV

Mientras las acciones de la Emisora se encuentren inscritas en el RNV, en los términos de la LMV y de las disposiciones de carácter general que expida la CNBV, en el caso de cancelación de la inscripción de las acciones de la Emisora en dicho registro, ya sea por solicitud de la propia Emisora o por resolución adoptada por la CNBV en términos de ley, la Emisora se obliga a realizar una oferta pública de adquisición en términos del artículo 108 de la LMV, la cual deberá dirigirse exclusivamente a los accionistas o tenedores de los títulos de crédito que representen dichas acciones, que no formen parte del grupo de personas que tengan el control de la Emisora: (i) a la fecha del requerimiento de la CNBV tratándose de la cancelación de la inscripción por resolución de dicha comisión; o (ii) a la fecha en que surta efectos la oferta, conforme el acuerdo adoptado por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas con el voto favorable de los titulares de acciones con o sin derecho a voto, que representen el noventa y cinco por ciento del capital social, tratándose de la cancelación voluntaria de la misma.

La Emisora deberá afectar en un fideicomiso, por el periodo que estime conveniente, pero cuando menos de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha de la cancelación, los recursos necesarios para comprar al mismo precio de la oferta pública de compra las acciones de los inversionistas que no acudieron a dicha oferta, en el evento de que una vez realizada la oferta pública de compra y previo a la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Emisora u otros valores emitidos con base en esas acciones en el RNV, la Emisora no hubiera logrado adquirir el 100% del capital social pagado.

La oferta pública de compra antes mencionada deberá realizarse cuando menos al precio que resulte más alto entre: (i) el valor de cotización y (ii) el valor contable de las acciones o títulos que representen dichas acciones de acuerdo al último reporte trimestral presentado a la propia CNBV y a la BMV antes del inicio de la oferta, el cual podrá ser ajustado cuando dicho valor se vaya modificando de conformidad con criterios aplicables a la determinación de información relevante, en cuyo caso, deberá considerarse la información más reciente con que cuente la Emisora, acompañada de una certificación de un directivo facultado de la Emisora respecto de la determinación de dicho valor contable.

Para los efectos anteriores, el valor de cotización será el precio promedio ponderado por volumen de las operaciones que se hayan efectuado durante los últimos 30 días en que se hubieren negociado las

acciones de la Emisora o títulos de crédito que representen dichas acciones, previos al inicio de la oferta, durante un periodo que no podrá ser superior a 6 meses. En caso de que el número de días en que se hayan negociado dichas acciones o títulos que amparen dichas acciones, durante el periodo señalado, sea inferior a 30, se tomarán los días en que efectivamente se hubieren negociado. Cuando no hubiere habido negociaciones en dicho periodo, se tomará el valor contable.

No será necesario llevar a cabo la oferta pública si se acredita el consentimiento de la totalidad de los accionistas para la cancelación correspondiente.

La CNBV podrá autorizar el uso de una base distinta para la determinación del precio de la oferta, atendiendo a la situación financiera de la Emisora, siempre que se cuente con la aprobación del Consejo de Administración, previa opinión del comité que desempeñe funciones en materia de prácticas societarias, en las que se contengan los motivos por los cuales se considera justificado establecer precio distinto, respaldado de un informe de un experto independiente.

En todo caso, la cancelación voluntaria de la inscripción de las acciones de la Emisora en el RNV requerirá, además, cumplir cualquier otro requisito señalado en la LMV y demás disposiciones de carácter general aplicables a la cancelación correspondiente.

Pérdida de Acciones

Conforme a lo requerido por la legislación mexicana, nuestros estatutos establecen los accionistas extranjeros de la Emisora se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto a las acciones emitidas por la Emisora que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Emisora o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la propia Emisora con autoridades mexicanas, y a no invocar por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la nación las acciones que hubieren adquirido.

Compra de Acciones Propias

La Emisora podrá adquirir acciones representativas de su propio capital social a través de la BMV, en los términos del Artículo 56 de la LMV, sin que sea aplicable la prohibición establecida en el primer párrafo del Artículo 134 de la LGSM, siempre que (i) la adquisición se realice con cargo al capital contable, en cuyo supuesto podrán mantenerlas en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que se conserven en tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea; (ii) la Asamblea General Ordinaria de Accionistas acuerde, para cada ejercicio, el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de acciones propias, con la única limitante de que la sumatoria de los recursos que puedan destinarse a ese fin, en ningún caso podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de la Emisora, incluyendo las retenidas; (iii) la Emisora, en su caso, se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV; y (iv) que la adquisición y enajenación de las acciones o títulos de crédito que representen dichas acciones, en ningún caso podrán dar lugar a que se excedan los porcentajes referidos en el Artículo 54 de la LMV, ni que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado en la bolsa de valores correspondiente. Por su parte y en la medida en que la asamblea no hubiere hecho la designación, el Consejo de Administración podrá designar al efecto a la o las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias. En tanto las acciones pertenezcan a la propia Compañía, éstas no podrán ser representadas ni votadas en Asambleas de Accionistas de cualquier clase ni ejercitarse derechos sociales o económicos de tipo alguno.

Las acciones propias que pertenezcan a la Emisora o, en su caso, las acciones de tesorería, sin perjuicio de lo establecido por la LGSM, podrán ser colocadas entre el público inversionista, sin que el aumento de capital social correspondiente requiera resolución de Asamblea de Accionistas de ninguna

clase, ni del acuerdo del Consejo de Administración. Para efectos de lo previsto en este párrafo, no será aplicable lo dispuesto por el Artículo 132 de la LGSM.

La adquisición y enajenación de acciones previstos nuestros estatutos sociales, los informes que sobre dichas operaciones deban presentarse a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, las normas de revelación en la información financiera, así como la forma y términos en que estas operaciones sean dadas a conocer a la CNBV, a la bolsa de valores correspondiente y al público inversionista, estarán sujetos a los términos de la LMV y a las disposiciones de carácter general que expida la propia CNBV.

La Compañía cuenta con un fondo para la adquisición de acciones propias (fondo de recompra), mismo que fue autorizado mediante asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de junio de 2016. En términos del artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de la Compañía, el monto máximo de recursos que la Compañía podrá destinar a la adquisición de acciones propias durante cada ejercicio social no podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de la Emisora, incluyendo las retenidas, del ejercicio social anterior.

Conflicto de Intereses

Conforme a la LGSM, un accionista que vote en una transacción comercial en la que sus intereses estén en conflicto con aquellos de la Emisora, deberá abstenerse de cualquier deliberación sobre el asunto correspondiente. La violación de dicha obligación por parte de cualquier accionista podrá tener como consecuencia que el accionista sea responsable de los daños, pero únicamente si la operación no habría sido aprobada sin el voto de este accionista.

Los miembros del Consejo de Administración estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de interés y deberán informar de ello al presidente y Secretario del Consejo de Administración.

Derecho de Separación

En caso de aprobarse por nuestros accionistas un cambio en nuestro objeto social, nacionalidad, o nuestra transformación a otro tipo de sociedad, cualquier accionista con derecho a voto que hubiere votado en contra de la aprobación de estos asuntos en la Asamblea General de Accionistas, tendrá derecho de separarse de la sociedad y a recibir el valor en libros de sus Acciones, de conformidad con los últimos Estados Financieros aprobados por nuestros accionistas, siempre y cuando el accionista ejerza dicho derecho dentro de los quince días siguientes a la Asamblea en la que se haya aprobado el cambio.

Jurisdicción

Nuestros estatutos sociales establecen que, para el caso de cualquier controversia entre la Emisora y sus accionistas, o bien, entre dos o más accionistas o entre dos o más grupos de accionistas por cuestiones relativas a la Emisora, la primera y los segundos se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero que pudiese corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros.

Apalancamiento

Según las políticas internas de la Emisora, el apalancamiento (deuda total/activos) no podrá ser mayor al 65% de (i) la inversión total en el desarrollo incluyendo el valor del terreno y los costos financieros y de asesores para el caso de los activos en desarrollo (loan to cost), y (ii) del valor de los activos para el caso de los hoteles en operación (loan to value). Por otra parte, el apalancamiento consolidado de la Emisora no podrá superar el 65% de la suma de la inversión total en el desarrollo, incluyendo el valor del terreno, y del valor de los activos en operación de la Emisora. Para el caso del Hotel O&OM, el

apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno OOM y se buscará obtener financiamiento en dólares. Para el caso del Hotel Rosewood Mandarin, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno Rosewood Mandarin y se buscará obtener financiamiento en dólares. Asimismo, dichos financiamientos serán objeto de aprobación por parte del Consejo de Administración de la Emisora.

Adquisiciones y Ventas de Activos

A continuación, se presenta un resumen de las reglas generales aplicables a la Emisora en materia de autorizaciones de adquisiciones y ventas de activos:

- I. Si la operación representa 20% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse mediante asamblea general ordinaria de accionistas;
- II. Si la operación es inusual, no recurrente o representa 5% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse por el Consejo de Administración de la Emisora, con la previa opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias;
- III. Si la operación representa (1) 10% o más de los activos y 10% o más de las ventas consolidadas de la Emisora, o (2) 25% de las ventas consolidadas de la Emisora, la operación calificaría como una “reestructuración societaria”. Las “reestructuraciones societarias” deberán ser aprobadas por la asamblea general de accionistas o por el Consejo de Administración de la Emisora, según corresponda o se estime conveniente. Para la aprobación de reestructuraciones societarias, se deberán observar las disposiciones aplicables a las mismas contenidas en la LMV y la Circular Única de Emisoras; y
- IV. Los estatutos sociales de la Emisora requieren el voto favorable de, por lo menos, el 51% de los accionistas para la venta de (i) el inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons Ciudad de México, o (ii) las acciones representativas del capital social de Inalmex, cuando las ventas descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores se realicen por debajo del monto del avalúo realizado para llevar a cabo la Oferta Pública Inicial.

Otras Prácticas de Gobierno Corporativo

RLH Properties es una empresa mexicana listada en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”), y sus prácticas de gobierno corporativo se ajustan a los mejores estándares nacionales e internacionales, teniendo siempre en cuenta lo dispuesto por el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo, aprobado por el Consejo Coordinador Empresarial.

5. MERCADO DE CAPITAL

Estructura Accionaria

La siguiente tabla contiene información relativa a la tenencia de acciones representativas de nuestro capital social suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2024:

Accionista	Serie "A"	%
CHPAF Holding, S.A.P.I. de C.V.	550,007,465	49.29%
Banorte Siglo XXI	248,839,324	22.30%
Afore Coppel	149,785,990	13.42%
Público Inversionista	167,285,747	14.99%
Total	1,115'918,526	100%

Esta tabla debe ser leída en conjunto con, y está calificada en su totalidad por referencia a, las Secciones “Destino de los fondos”, “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”, “Información financiera seleccionada” y los Estados Financieros Consolidados Auditados y sus notas incluidos en este Reporte Anual.

- I. Comportamiento de la acción en el mercado de valores.
- II. Formador de mercado.

Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

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

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

Año	Volumen	Máximo	Mínimo	Cierre
2020	12,027,550	19.10	13.35	15.50
2021	30,312,260	16.00	12.15	16.00
2022	57,106,214	15.90	12.25	15.90
2023	42,675,776	17.51	14.50	17.20
2024	33,308,294	17.20	16.50	16.50

Trimestre	Volumen	Máximo	Mínimo	Cierre
1T 2023	41,605,446	17.51	15.80	17.00
2T 2023	951,953	17.00	15.60	15.60
3T 2023	45,080	16.00	14.50	16.00
4T 2023	73,297	17.20	15.52	17.20
1T 2024	-	17.20	17.20	17.20
2T 2024	-	17.20	17.20	17.20
3T 2024	33,307,296	17.20	16.50	16.50
4T 2024	998	16.50	16.50	16.50

Fecha	Volumen	Máximo	Mínimo	Cierre
oct-24	-	16.50	16.50	16.50
nov-24	-	16.50	16.50	16.50
dic-24	998	16.50	16.50	16.50
ene-25	9,781	16.50	16.00	16.00
feb-25	-	16.00	16.00	16.00
mar-25	644	16.00	12.20	12.20

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, existían 1,115,918,526 acciones de RLH suscritas y pagadas.

Formador de Mercado

A la fecha, no tenemos celebrado contrato alguno para la prestación de servicios de formación de mercado respecto de las acciones representativas de nuestro capital social. El objeto primordial de esta clase de contratos es promover y aumentar la liquidez de los valores sujetos a actividades de formación de mercado. En el futuro próximo podríamos utilizar los servicios de un formador de mercado, en cuyo caso será informado al público inversionista en términos de la regulación aplicable.

6. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a RLH Properties contenida en el presente Reporte Anual correspondiente al ejercicio 2024, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Nombre: Luis Eduardo Durán Luján
Cargo: Director General de la Emisora

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

Nombre: Karla Vaquero Sánchez
Cargo: Director Jurídico de la Emisora

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los Estados Financieros consolidados adjuntos de RLH Properties, S.A.B. de C. V., que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 27 de febrero del 2025 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Reporte Anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los Estados Financieros consolidados dictaminados antes mencionados, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual, que no provenga de los Estados Financieros consolidados por nosotros dictaminados.

C.P.C. José Ignacio Toussaint Purón
Socio de Auditoría
PricewaterhouseCoopers, S. C.

C.P.C. Guillermo Robles Haro
Representante Legal
PricewaterhouseCoopers, S. C.

7. ANEXOS

Anexo 1. Estados Financieros.

Anexo 2. Opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias para el ejercicio.