[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

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

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

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

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	NA
Serie	A
Tipo	ORDINARIAS
Número de acciones	1,115,918,526
Bolsas donde están registrados	BOLSA MEXICANA DE VALORES, SAB DE CV
Clave de pizarra de mercado origen	RLH A
Tipo de operación	2020-12-31
Observaciones	

Clave de cotización:

RLH

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Periodo que se presenta:

2021-12-31

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual 1

[412000-N] Portada reporte anual 2

[413000-N] Información general 6

Glosario de términos y definiciones: 6

Resumen ejecutivo: 9

Factores de riesgo: 23

Otros Valores: 46

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 47

Destino de los fondos, en su caso: 47

Documentos de carácter público: 47

[417000-N] La emisora 49

Historia y desarrollo de la emisora: 49

Descripción del negocio: 49

Actividad Principal: 50

Canales de distribución: 51

Patentes, licencias, marcas y otros contratos: 54

Principales clientes: 80

Legislación aplicable y situación tributaria: 81

Recursos humanos: 83

Desempeño ambiental: 84

Información de mercado: 91

Estructura corporativa: 111

Descripción de los principales activos: 112

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: 135

Acciones representativas del capital social: 135

Dividendos: 136

[424000-N] Información financiera 138

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: 147

Informe de créditos relevantes: 148

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: 151

Resultados de la operación: 152

Situación financiera, liquidez y recursos de capital: 160

Control Interno: 168

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: 168

[427000-N] Administración 170

Auditores externos de la administración: 170

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 170

Información adicional administradores y accionistas: 171

Estatutos sociales y otros convenios: 180

[429000-N] Mercado de capitales 217

Estructura accionaria: 217

Comportamiento de la acción en el mercado de valores: 217

[432000-N] Anexos 223

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Glosario de términos y definiciones

Término	Definición
“Acciones”	Significan las 1,115,918,526 acciones ordinarias, Serie “A”, nominativas, sin expresión de valor nominal, suscritas y pagadas, representativas de la parte fija del capital social de la Emisora, las cuales otorgan plenos derechos corporativos y patrimoniales.
“Auditor” o “PwC”	PricewaterhouseCoopers, S.C.
“ADR”	Tarifa promedio diaria, por sus siglas en inglés (*average daily rate*).
“Bancomext”	Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.
“Balloon”	Un balloon payment o 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, S.A.B. de C.V.
“Campo de Golf El Camaleón Mayakoba”	El campo de golf “El Camaleón Mayakoba” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
“Canalán Resorts”	Canalán Resorts, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de la Emisora,
“CHPAF Holding”	CHPAF Holding, S.A.P.I. de C.V.
“Circular Única de Emisoras”	Las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la CNBV, según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo.
“CNBV”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“COFECE”	Comisión Federal de Competencia Económica.
“Compañía”, “Emisora”, “Sociedad”, “RLH Properties” o “RLH”	RLH Properties, S.A.B. de C.V., de manera conjunta con sus subsidiarias y afiliadas, a menos que el contexto indique lo contrario.
“Dólares”, “EUA $” o “USD”	Moneda de curso legal de Estados Unidos.

“Entorno Mandarina”	Condominio con una superficie aproximada de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 km de frente al mar y alrededor de 1.6 km de frente de playa en la costa occidental de México dentro de la Riviera Nayarit. Se encuentra ubicado en el municipio de Compostela en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 25 minutos de Punta Mita, y, aproximadamente, a 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Se compone por el Hotel O&OM de 105 llaves, aproximadamente 148 residencias bajo la misma marca One&Only y Rosewood Mandarina, un campo de polo, un club ecuestre y un club de playa, así como la construcción del Hotel Rosewood Mandarina.
“Entorno Mayakoba”	Conjuntamente, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Andaz Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba.
“Estados Financieros Consolidados Auditados”	Los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 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 desarrolladas bajo la marca Fairmont en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México; y comercializadas bajo los esquemas *fractional (1/12)* y *full ownership.*
Four Seasons Hotels Limited	Four Seasons Hotels & Resorts Limited o cualquiera de sus empresas controladoras, subsidiarias o afiliadas.
“Gobierno Federal”	El gobierno federal de México.
“Hotel Andaz Mayakoba”	El hotel “Andaz” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
“Hotel Bless Madrid”	Significa el hotel “Bless Collection Hotel Madrid” y “Breda Capital” ubicado en Calle Velázquez 62, Madrid, España, a ser operado por Palladum.
“Hotel Banyan Tree”	El hotel “Banyan Tree” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
“Hotel Fairmont Mayakoba”	El hotel “Fairmont” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
“Hotel Four Seasons Ciudad de México”	El hotel “Four Seasons” de la Ciudad de México ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 500, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México.
“Hoteles Mayakoba”	significa, conjuntamente, el Hotel Rosewood Mayakoba, Hotel Fairmont Mayakoba, Hotel Banyan Tree Mayakoba y el Hotel Andaz Mayakoba.
“Hotel O&OM”	El hotel “One&Only Mandarina” ubicado en Carretera Federal Libre 200 Tepic-Puerto Vallarta, Municipio de Compostela, Localidad El Monteo´n, código postal 63724,

	Estado de Nayarit, en México, el cual inició sus operaciones al público el día 01 de noviembre de 2020.
“Hotel Rosewood Mayakoba”	El hotel “Rosewood” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
“Hotel Rosewood Mandarina”	Significa el hotel a ser desarrollado por la Emisora o sus subsidiarias en el Terreno Rosewood Mandarina bajo la marca “Rosewood”, a ser operado por Rosewood en términos de los Contratos Rosewood Mandarina.
“Hotel Rosewood Villa Magna”	Significa el hotel “Rosewood Villa Magna” ubicado en Paseo de la Castellana 22, Madrid, España, a ser operado por Rosewood en términos de los Contratos Rosewood Mandarina.
“Residencias Fairmont Heritage Place”	Significa las residencias desarrolladas y comercializadas por la Emisora o sus subsidiarias en el Entrono Mayakoba bajo la marca “Fairmont”, operadas por Fairmont en términos de los Contratos de Fairmont Mayakoba.
“Residencias Rosewood Mayakoba”	Significa las residencias desarrolladas y comercializadas por la Emisora o sus subsidiarias en el Entrono Mayakoba bajo la marca “Rosewood”, operadas por Rosewood en términos de los Contratos de Rosewood Mayakoba.
“Hyatt”	Hyatt of México, S.A. de C.V.
“Inalmex”	Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A. de C.V., subsidiaria de la Emisora y propietaria del inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons Ciudad de México.
“Indeval”	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INEGI”	El Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“IPC”	Índice de Precios y Cotizaciones de la BMV.
“Islas de Mayakoba”	Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., subsidiaria de la Emisora y propietaria del inmueble en donde se ubica el Hotel Rosewood Mayakoba.
“IVA”	Impuesto al Valor Agregado.
“JLL”	Jones Lang Lasalle.
“Kerzner”	Kerzner International Management Fze, empresa con quien se celebraron los Contratos Kerzner.
“LFPDPPP”	Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
“LFPIORPI”	Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita
“LGDFS”	Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
“LGEEPA”	Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
“LGSM”	La Ley General de Sociedades Mercantiles.
“LMV”	La Ley del Mercado de Valores.

“Majahua Resorts”	Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de la Emisora
“Majahua Villas”	Majahua Villas, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de la Emisora
“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 (*International Accounting Standards Board*). Las NIIF incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité Internacional de Interpretación de Reportes Financieros (*International Financial Reporting Interpretations Committee*), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Comité Actual de Interpretaciones (*Standing Interpretations Committee* o SIC).
Nilaya	significa Nilaya Properties, S.L., 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; *net operating income*) 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 (*revenue per available room*).
“RNV”	Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV.
“Rosewood”	Rosewood Hotels and Resorts, LLC.
“STR”	Smith Travel Research.
“Terreno Rosewood Mandarina”	Significa el terreno de, aproximadamente, 21.5 hectáreas ubicadas dentro del Entorno Mandarina, en el Estado de Nayarit, México, propiedad de RLH en donde se construirá el Hotel Rosewood Mandarina.

Resumen ejecutivo:

Resumen ejecutivo

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

RLH Properties

RLH Properties es una sociedad controladora dedicada a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros y activos residenciales asociados de ciudad y playa dentro del segmento de lujo y ultra lujo, directamente o a través de sus subsidiarias. Uno de sus principales objetivos es crear la principal plataforma de hoteles de lujo y ultra lujo en México, España 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 y pretende seguir adquiriendo activos hoteleros en el segmento de lujo y ultra lujo, ubicados en los principales centros urbanos y en los principales destinos turísticos de México, España y el Caribe, así como en otras regiones o países, ya sea en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar, con distintas barreras de entrada, o bien que presentan poca oferta de ese tipo de activos relativa a la demanda actual y potencial. El segmento alto de hoteles se refiere a aquellos hoteles con una ubicación difícil de replicar o con distintivo AAA, operados por marcas hoteleras reconocidas mundialmente. 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 del segmento de lujo y ultra lujo que están buscando a un socio que pueda desarrollar en forma conjunta hoteles en ubicaciones exclusivas y con las características requeridas. En este sentido, la Sociedad agrega valor en las siguientes actividades:

I. Identifica los terrenos que sean atractivos para el desarrollo de hoteles y activos residenciales asociados en el segmento de lujo y ultra lujo.

II. Selecciona y acuerda los términos con el operador de marca de hotel de prestigio internacional acorde a las características de la demanda actual y potencial para alcanzar el éxito del hotel.

III. Adquiere el terreno una vez que se encuentre en la última fase de desarrollo.

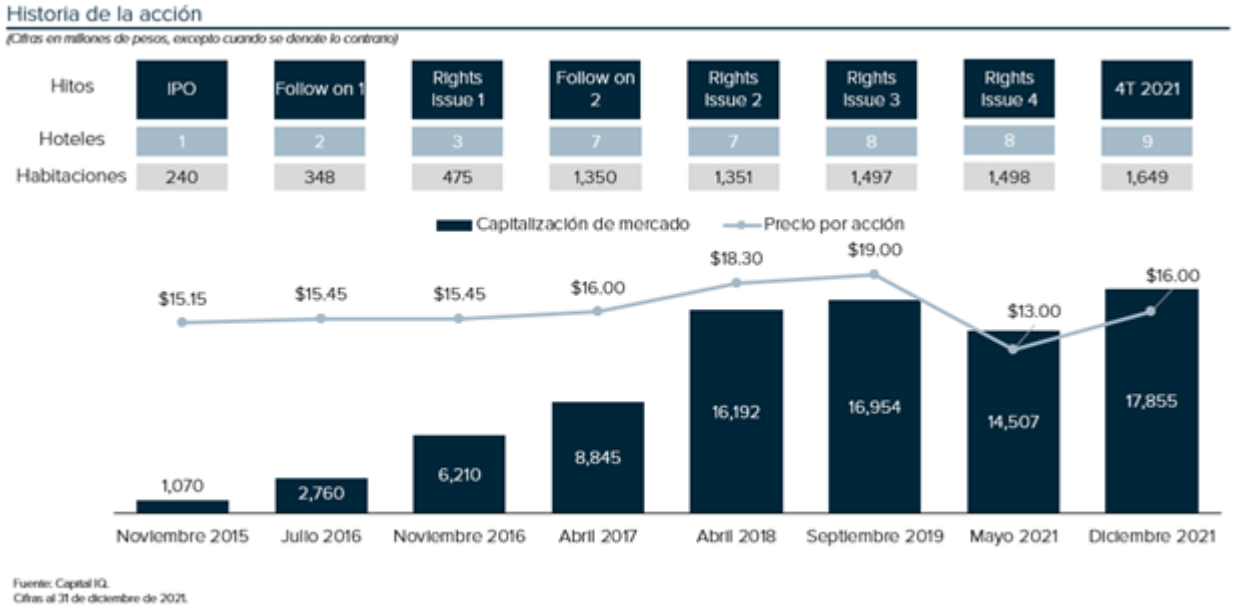
IV. Se involucra activamente en el diseño, construcción y desarrollo del hotel en conjunto con el operador.

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

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

Mercado Accionario

Desde su salida al mercado en noviembre de 2015, el precio de la acción se ha elevado principalmente en las ofertas subsecuentes de julio y el aumento de capital de diciembre de 2016, la oferta subsecuente de abril de 2017, el aumento de capital de abril de 2018 y el aumento de capital de septiembre de 2019. Al 31 de diciembre de 2019, el precio de la acción de RLH fue de $18.44 y, por ende, su capitalización de mercado fue de $16,454 millones. Al final del primer trimestre de 2020 el precio de la acción fue de $19.10, 26.0% por encima del precio del IPO, llegando a tener una capitalización bursátil de $17,043 millones, convirtiéndose así en la primera empresa hotelera pública más grande de México. Durante el 2020 el precio máximo de la acción fue de $19.10 y se dio durante el primer trimestre del año, tras el impacto del COVID-19 en el sector financiero el precio de la acción a finales del 2020 descendió a 15.50 con una capitalización bursátil de $13,831 millones Durante el 2021 se realizó un aumento de capital, donde se recaudaron $2,906 millones a través de la suscripción de 223,609,077 acciones. Al 31 de diciembre de 2021, el precio de la acción de RLH fue de $16.00 y, por ende, su capitalización de mercado fue de $17,855 millones, colocándose como la primera empresa hotelera pública por capitalización.



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

Activos de la Emisora

Hotel Four Seasons Ciudad de México

El Hotel Four Seasons Ciudad de México es un hotel de lujo de 240 habitaciones, de las cuales 40 son suites, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma, uno de los corredores turísticos y financieros más importantes de la Ciudad de México y del país. El Hotel Four Seasons Ciudad de México cuenta con un spa que ofrece diversos servicios, una alberca exterior, un gimnasio, un centro de negocios con alta tecnología, 10 salones para eventos y servicio de concierge multilingüe. De igual forma, el Hotel Four Seasons Ciudad de México cuenta con dos restaurantes; Zanaya, mismo que fue remodelado y comenzó a operar en 2016, e Il Becco, además de un bar (Fifty Mils), y una pastelería (Pan Dulce). Asimismo, el Hotel Four Seasons Ciudad de México cuenta con una barbería, una tienda de artículos de moda y revistas, una tienda Tane – marca internacionalmente conocida por su orfebrería – y una galería especializada en arte contemporáneo (Lourdes Sosa Gallery). Todas las áreas de retail, se encuentran arrendadas a terceros, salvo el restaurante Zanaya, el Bar Fifty Mils y la pastelería Pan Dulce, que son operadas directamente por el hotel.

Hotel Villa Magna Madrid

El Hotel Villa Magna Madrid, fundado en 1972, cuenta con un total de 154 habitaciones, de las cuales 38 son suites. Está ubicado en Paseo de la Castellana, una de las avenidas más importantes de Madrid ya que recorre la ciudad desde la Plaza de Colón hasta el Nudo Norte y en ella se ubican edificios importantes como embajadas, museos y novedosos restaurantes.

De forma conjunta a la renovación el 30 de junio de 2020 se firmó con la marca Rosewood Hotel Group para que fuese el operador del Villa Magna y así reposicionar tanto mediante la remodelación completa del hotel como firmar con uno de los operadores más destacados de la industria hotelera de lujo en el mundo que no contaba con ningún Hotel bajo su marca en España.

A finales del 2020 se empezó la renovación y reposicionamiento del hotel Villa Magna como Rosewood Villa Magna. La renovación del hotel Villa Magna y su adaptación a los estándares de la marca Rosewood es un proyecto que incluyó el diseño y construcción integral de sus áreas públicas y sus 154 habitaciones. El 22 de octubre del 2021 se reinauguró generando un gran impacto en la industria hotelera en España

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

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

Al ser Nilaya la sociedad dueña tanto del Hotel Rosewood Villa Magna como Hotel Bless Madrid, la Compañía sigue manteniendo el control efectivo de ambos hoteles.

Hotel Bless Madrid

La nueva adquisición del portafolio de RLH Properties es el Hotel Bless Madrid, activo adquirido el 14 de julio del 2021. Este Trophy asset con 111 habitaciones (27 suites), está situado en la sofisticada Milla de Oro en pleno Barrio de Salamanca, uno de los más distinguidos de la capital de España, es un hotel de lujo de clase mundial que ofrece la combinación perfecta entre la sofisticación clásica y la elegancia contemporánea, todo ello en un edifico histórico que luce el diseño del prestigioso interiorista Lázaro Rosa-Violán. El hotel abrió sus puertas en el año 2019. El emblemático hotel madrileño de 5 estrellas y miembro de The Leading Hotels of the World destaca por su decoración moderna y elegante y un servicio impecable. Su privilegiada ubicación, en el centro de Madrid, facilita a sus huéspedes explorar la ciudad para descubrir la interesante riqueza cultural, gastronómica y las tiendas más exclusivas de la capital. El hotel opera bajo la marca BLESS Collection Hotels del grupo hotelero español Palladium Hotel Group.

Tras la adquisición del activo se empezó una remodelación que involucró tanto las áreas comunes como la concesión del restaurante salvaje, obra que finalizó y se reinauguró el activo el 26 de noviembre del 2021.

Entorno Mayakoba

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

Hotel Rosewood Mayakoba

El Hotel Rosewood Mayakoba, abierto en 2007, es operado por Rosewood Hotel Group y se encuentra ubicado en un terreno de 139,182 metros cuadrados (59,019 metros cuadrados construidos). La propiedad tiene 129 habitaciones, de las cuales 83 se encuentran en la zona de laguna y 46 en la zona de playa. El hotel finalizó su renovación en 2019, remodelando 38 habitaciones en 2018 y el resto en 2019.

Hotel Fairmont Mayakoba

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

En 2020 se tomó la decisión de contratar a la firma de diseño de Interiores Room 1804 para iniciar el proyecto de remodelación integral del hotel.

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

Hotel Banyan Tree Mayakoba

El Hotel Banyan Tree Mayakoba abrió en 2009, es operado por el grupo Banyan Tree y se encuentra ubicado en un terreno de 137,251 metros cuadrados (32,851 metros cuadrados construidos). La propiedad cuenta con 123 habitaciones y a partir del 2021 contará con 41 habitaciones adicionales (164 será el total del inventario).

La propiedad tiene 9 establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades. En 2019 se completó la expansión y renovación de Saffron y Tomahawk y a finales del 2020 se concluyó la construcción de un nuevo club de playa, Sands Beach Club. Se ofrecen 4 salones de reuniones que cuentan con capacidad para 200 personas.

El Hotel Banyan Tree Mayakoba es un hotel de lujo que abastece a clientes afluentes internacionales y locales. El Hotel Banyan Tree Mayakoba tiene un estilo asiático y opera desde el 2009.

Desde 2020 se está realizando una renovación y expansión del Hotel y se estima terminarla en el 2022.

Hotel Andaz Mayakoba

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

El Hotel Andaz Mayakoba es un hotel de lujo que va dirigido a gente moderna y afluente, así como grupos de negocios. El Hotel Andaz Mayakoba opera desde el 2016.

Campo de Golf El Camaleón Mayakoba

El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba cuenta con 18 hoyos par 72. Este campo fue inaugurado en 2005 y fue diseñado por Greg Norman. El campo ocupa 52 hectáreas y recorre todo el complejo “Mayakoba”, pasando por zonas de manglar, selva tropical y costa, lo que lo convierte en uno de los pocos campos en el mundo con esas características.

Desde el año 2013 en él se disputa el torneo de la PGA TOUR, en el 2021 se renombro el torneo como “World Wide Technology Championship at Mayakoba” tras la firma del patrocinio celebrado con WWT, dándole al complejo Mayakoba una cobertura mediática particular en el mercado americano al ser el primer torneo en la historia de la PGA que se haya disputado fuera de Estados Unidos y Canadá.

El Pueblito

El Pueblito corresponde a un lote de 26.505,51 metros cuadrados conocido como “Lote 7B”. Dicho inmueble, cuyo diseño está basado en la arquitectura de una plaza típica mexicana, cuenta con 3 restaurantes, 2 boutiques, una capilla con capacidad para 65 personas y una escuela de cocina (“El Pueblito”). Además de estas amenidades, El Pueblito es utilizado para bodas y eventos debido a que su patio de 1,556 metros cuadrados tiene capacidad para albergar hasta 1,000 personas.

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

I. Pueblito Bar: Bar de copas y música. Bebidas premium-incluyendo una selección de clase de tequila, mezcal, vinos, champagne y cervezas.

II. The Burger Shop: Un restaurante contemporáneo con hamburguesas gourmet personalizables, que incluyen las originales de carne Premium Cab y Wayu Prime, de pescado y vegetarianas.

III. Candy & Ice Cream Shop: Dulcería con más de 50 tipos de dulces de todos los sabores, desde gomitas, dulces cristalizados, chocolates y mucho más, además podrás refrescarte con una variedad de helados artesanales.

IV. Pan Dulce Quinta Estación: Especialidad en repostería mexicana y cafetería. Se utilizan únicamente los ingredientes más frescos, nos sumergimos en el lado más dulce de la gastronomía mexicana, especializándonos en pasteles, panes, galletas y pedidos personalizados para esa ocasión especial.

V. La Fondita: La Fondita presume auténticos sabores urbanos servidos en medio de una decoración que remite a una elegante cantina con un gran ambiente. Dentro del menú se encuentran algunos de los platos favoritos de la cocina mexicana, como tostadas y tacos, complementados con aguas frescas, cervezas artesanales y mezcales.

Dentro de la plaza central también se encuentran 2 boutiques donde los visitantes pueden encontrar artesanías, joyas y arte, además de una escuela de cocina, las cuales se describen a continuación:

I. La Casa de los Pájaros: boutique que ofrece artículos artesanales hechos a mano por diseñadores mexicanos como Daniel Espinoza, Maca México, Mona Maná y Prision Art.

II. Ba'al Studio: concept store y galería que cuenta con obra de artistas mexicanos e internacionales.

III. El Pueblito Cooking School: una academia de cocina que ofrece a los visitantes del desarrollo "Mayakoba" clases de cocina recreativa con temas como pastelería, comida saludable, comida asiática y panadería.

Marina Mayakoba

La marina del desarrollo "Mayakoba" es un centro que otorga mantenimiento a las lanchas que navegan en los canales de Mayakoba y sirven como transporte para los huéspedes entre los hoteles ("La Marina"). La Marina se encuentra a un lado del Hotel Banyan Tree y cuenta con un embarcadero y las herramientas necesarias para poder realizar el mantenimiento. Las lanchas a las que da servicio son propiedad de los hoteles mas no de La Marina.

Residencias Rosewood Mayakoba

Las residencias de marca Rosewood se encuentran dentro de Mayakoba el cual está ubicado en la Riviera Maya, en el Estado de Quintana Roo, a 8 kilómetros de Playa del Carmen. Este complejo se encuentra en proceso de desarrollo y comercialización. Cuenta con un inventario de 33 residencias.

Fairmont Heritage Place

Fairmont Heritage Place es un conjunto de residencias de lujo operadas por Fairmont las cuales cuentan con dos tipos diferentes de propiedad; *full ownership y fraccionales.* Este desarrollo se encuentra dentro de Mayakoba en la Riviera Maya. El inventario de "FHP" es de 54 residencias full ownership y 192 unidades fraccionales.

Desarrollo "Mandarina"

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

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

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

Hotel One&Only Mandarina

El 1 de noviembre del 2020 se abrieron las puertas al público del nuevo componente activo del portafolio de RLH, el hotel One&Only Mandarina, el nuevo resort de playa y spa ubicado en Mandarina, Riviera Nayarit, que cuenta con 105 llaves donde los huéspedes se podrán sumergir en la belleza y serenidad de este destino ubicado en las costas del océano Pacífico. Tiene una superficie aproximada de 33 hectáreas ubicadas frente al mar, así como un componente residencial bajo la marca “One&Only” con un máximo de hasta 55 residencias sobre un terreno adyacente al Terreno One&Only Mandarina.

La construcción del hotel y la infraestructura inició en 2018 y fue inaugurado el 1 de noviembre del 2020. La propiedad ofrece 4 establecimientos de Alimentos y Bebidas y 2 salones para reuniones y espacio para eventos al aire libre como el Jetty y el club de playa. Adicionalmente, se ofrecen otras amenidades como un spa con 6 salas de tratamiento, gimnasio, tres albercas y kids club.

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

Terreno Rosewood Mandarina y Hotel Rosewood Mandarina

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

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

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

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

	Proforma (no auditada)			
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Ocupación Hotel Rosewood Mandarina	50.80%	58.20%	61.30%	64.4
ADR Hotel Rosewood Mandarina	$ 1,090	$ 1,171	$ 1,255	$ 1,3
RevPAR Hotel Rosewood Mandarina	$ 554	$ 682	$ 769	$ 8

Fuente: JLL

Cifras en dólares, excepto cuando se denote lo contrario.

Residencias en la Mandarina con marcas One&Only y Rosewood

Las residencias One&Only Mandarina se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Las residencias Rosewood Mandarina se desarrollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarina. Actualmente se contempla un inventario de hasta 148 residencias con marca One&Only y Rosewood Mandarina.

Información de ventas residenciales Mayakoba y Mandarina al 31 de diciembre del 2021:

Componente	Inventario Total	Ventas celebradas Acumuladas al 31 de diciembre de 2021	Inventario Disponible	Contrato Comprav Firmados e
Residencias	**315**	**182**	**133**	**15**
Mayakoba	**279**	**167**	**112**	**14**
Residencias Rosewood	33	19	14	1
Fairmont Heritage place FO (a)	54	30	24	3
Fairmont Heritage place FC (b)	192	118	74	10
Mandarina	**36**	**15**	**21**	**1**
Mandarina Private Homes O&O (c)	36	15	21	1

(a) Se entiende por FO Full Ownersip

(b) Se entiende por FC Fracciones

(c) Solo se contemplan las unidades de los lotes ya activados

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros 2021

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados[1][1] del portafolio de los **Activos Hoteleros** de RLH durante el 2021:

Indicadores Operativos 2021 [2]

Activos Estabilizados y Otros Activos

Indicador	2019	2020	2021	% Var. 2021 vs. 2019
ADR (USD)	$471	$493	$540	14.7%
ADR (MXN)	$9,055	$9,889	$11,012	21.6%
Ocupación (%)	69.2%	29.0%	47.8%	(21.5 pp)
RevPAR (USD)	**$326**	**$143**	**$258**	**(20.8%)**
RevPAR (MXN)	**$6,270**	**$2,868**	**$5,260**	**(16.1%)**
Ingresos Totales (USD '000)	$216,406	$102,314	$220,031	1.7%
Ingresos Totales (MXN '000)	$4,161,773	$2,064,840	$4,481,303	7.7%
EBITDA (USD '000) [1]	$63,139	$4,503	$41,538	(34.2%)
EBITDA (MXN '000) (1)	$1,211,501	$31,292	$849,878	(29.8%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) [1]	$57,261	$2,661	$37,458	(34.6%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXN '000) (1)	$1,098,595	($4,861)	$766,606	(30.2%)
Margen EBITDA (%)	**29.1%**	**1.5%**	**19.0%**	**(10.1 pp)**
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	**26.4%**	**-0.2%**	**17.1%**	**(9.3 pp)**

Activos en Operación

Indicador	2019	2020	2021	% Var. 2021 vs. 2019
ADR (USD)	$450	$473	$603	33.9%
ADR (MXN)	$8,654	$9,486	$12,287	42.0%
Ocupación (%)	66.0%	28.8%	48.5%	(17.5 pp)
RevPAR (USD)	**$297**	**$136**	**$292**	**(1.6%)**
RevPAR (MXN)	**$5,711**	**$2,729**	**$5,956**	**4.3%**
Ingresos Totales (USD '000)	$237,403	$117,663	$258,807	9.0%
Ingresos Totales (MXN '000)	$4,564,766	$2,371,994	$5,270,934	15.5%
EBITDA (USD '000) [1]	$65,435	$4,658	$53,958	(17.5%)
EBITDA (MXN '000) (1)	$1,254,993	$25,193	$1,102,810	(12.1%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) [1]	$58,928	$2,365	$49,418	(16.1%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXN '000) (1)	$1,129,997	($19,907)	$1,010,089	(10.6%)
Margen EBITDA (%)	**27.5%**	**1.1%**	**20.9%**	**(6.6 pp)**
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	**24.8%**	**-0.8%**	**19.2%**	**(5.6 pp)**

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

(2) Tras su adquisición, el BLESS Hotel Madrid abrió el 26 de noviembre y su desempeño no está incluido en los indicadores presentados.
Considerando los resultados del BLESS Hotel Madrid durante el 2021, los Activos en Operación hubieran registrado los siguientes indicadores:
Tasa de ocupación del 48.3%
Tarifa promedio de MXN $12,276 (USD $602)
RevPAR de MXN $5,927 (USD $291)

Los indicadores presentados no consideran los resultados del torneo de golf PGA celebrado anualmente en El Camaleón Mayakoba.

[1] La información de operativos agregadas 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.

[1] Información no auditada

Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

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

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

Año	Volumen	Máximo	Mínimo	Cierre
2015	-	15.15	15.15	15.15
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

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 2021, existían 1,115,918,526 acciones de RLH suscritas y pagadas.

Principales eventos relevantes del 2021

El 7 de abril de 2021, **RLH Properties, S.A.B. de C.V**., anunció al público inversionista que ha sido informada que, con fecha de ayer, CHPAF Holdings, S.A.P.I. de C.V., como opcionado comprador (el “Opcionado Comprador”), por una parte, y cada uno de Vouching, S.L., Francisco Borja Escalada Jiménez, Francis Philippe Valéry Muûls y Diego Laresgoiti Matute, por otra parte, como opcionantes vendedores (los “Opcionantes Vendedores”), todos ellos accionistas de RLH, han celebrado ciertos convenios de conformidad con lo establecido en los artículos 49, fracción (IV) y 16, fracción (VI)(b)(3) de la Ley del Mercado de Valores (los “Convenios”).

Según se le ha notificado a la Compañía, los Convenios prevén el derecho de cada uno de los Opcionantes Vendedores de vender al Opcionado Comprador hasta la totalidad de las acciones de RLH Properties de las que cada uno de los Opcionantes Vendedores es titular a la fecha, así como el derecho preferente del Opcionado Comprador para comprar las acciones de RLH Properties de las que cada uno de los Opcionantes Vendedores. El precio de ejercicio de estos derechos de opción es determinable y su determinación se encuentra sujeta a diversos supuestos. Las opciones que son objeto de los Convenios pueden ser ejercidas en cualquier momento durante el periodo comprendido entre la fecha de su celebración y el mes de junio de 2022.

EL 10 de mayo de 2021, **RLH Properties, S.A.B. de C.V**., anunció que el Aumento de Capital se cubrió en su totalidad con los accionistas existentes por un total de MXN $2,907 millones. La ampliación tuvo una fuerte demanda al estar sobre suscrita en aproximadamente 1.4x y haber contado con la participación de la mayoría de sus accionistas. Durante el periodo de preferencia, los accionistas de RLH Properties suscribieron un total de 167,472,610 acciones por un monto de MXN $2,177,930. El resto del aumento, es decir MXN $729,774,070, lo recibirá a través de la suscripción de 56,136,467 acciones por los accionistas que mostraron su intención de participar por arriba de prorrata.

Los recursos serán destinados principalmente a fondear la construcción del Hotel Rosewood Mandarina, que junto con el Hotel One&Only Mandarina posicionará a Mandarina como destino líder en el sector de ultra lujo en México.

Según se describe en el aviso de oferta pública difundido por CHPAF, la Oferta se encuentra limitada al 10% del capital social de RLH Properties y el precio por acción al que, en su caso, serán adquiridas las acciones de RLH Properties por parte CHPAF será de $13 pesos por acción, que es el mismo monto que el valor de suscripción por acción aprobado para el Aumento de Capital.

El 14 de julio de 2021, **RLH Properties, S.A.B. de C.V.**, informó al público inversionista sobre la adquisición del Hotel Bless Madrid.

RLH Properties, a través de Nilaya, una subsidiaria 60% de su propiedad, como comprador, y Aina Hospitality y otros socios, como vendedores, han firmado un contrato de compraventa respecto del 100% de las acciones representativas del capital social de Breda Capital, S.L. (las “Acciones”), sociedad propietaria del Hotel Bless Madrid (la “Adquisición”).

Para hacer frente a dicha Adquisición, RLH y su socio en Nilaya, han desembolsado en dicha sociedad un importe aproximado de 17.5 y 42.5 millones de euros, respectivamente, para el pago, entre otros, del precio de las Acciones, que asciende a la cantidad aproximada de 50 millones de euros. Como es común en este tipo de operaciones, el precio estuvo sujeto a ciertos ajustes como pueden ser necesidades de capital trabajo, fondeo de pasivos sin deuda, costos de transacción, entre otros.

El Hotel Bless Madrid, que se encuentra ubicado en el famoso barrio de Salamanca, es de la categoría de “lujo” y de 5 estrellas. Fue inaugurado en 2019 y cuenta con 111 llaves (incluyendo 27 suites), un restaurante, un club bar, una azotea con piscina y bar, un centro de bienestar con tratamientos ofrecidos por el reconocido operador de spa Tacha y amplios salones para reuniones.

La Adquisición es consistente con la estrategia de negocios y crecimiento que la Compañía ha implementado desde su creación. Esta adquisición, además, tiene como finalidad (i) incrementar la presencia de RLH en España, añadiendo otro trophy asset al portafolio, que ya incluye el hotel Rosewood Villa Magna, (ii) diversificar el portafolio hotelero de RLH, y (iii) contar con más presencia en Madrid y en el barrio de Salamanca en una ubicación AAA, generando protección contra oferta actual y futura y con un activo muy complementario al hotel Rosewood Villa Magna.

El 19 de julio de 2021**, RLH Properties, S.A.B. de C.V**., informó al público inversionista que, con fecha 15 de julio de 2021, CHPAF Holdings, S.A.P.I. de C.V., a través de su subsidiaria PMCP CKD 1, S.A. DE C.V. (“CHPAF”), actual accionista de aproximadamente 28.74% del total de las acciones representativas del capital social de RLH Properties, inició una oferta pública de adquisición (la “OPA” o la “Oferta”) por hasta el 10% de las acciones representativas del capital social de la Compañía para cumplir con una obligación legal.

Conforme a la Ley del Mercado de Valores, cuando la tenencia de un accionista excede del 30% del capital social de una emisora, dicho accionista, por ley, debe realizar una oferta pública de adquisición. En caso de que la intención del accionista no sea obtener el control de la sociedad, la oferta se puede limitar al número de acciones que sea mayor de entre (i) el porcentaje que se pretenda adquirir, o (ii) el 10%.

A la fecha (es decir, previo a la conclusión de la OPA), CHPAF es titular de aproximadamente 28.74% del total de las acciones representativas del capital social de RLH Properties. Como parte del proceso de aumento de capital (el “Aumento de Capital”) aprobado por los accionistas de RLH Properties en asamblea del 17 de marzo de 2021 (la “Asamblea”), CHPAF suscribirá y pagará acciones de RLH Properties que acabarán representando aproximadamente el 31.42% de su capital. Por este motivo y previo a la suscripción y pago de acciones de RLH Properties que resulten en una posición mayor al 30%, CHPAF tiene que cumplir con la obligación legal para realizar la Oferta.

El 27 de julio de 2021, **RLH Properties, S.A.B. de C.V** informa al público inversionista que, mediante sesión del consejo de administración de fecha 27 de abril de 2021, en cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo 101 de la Ley del Mercado de Valores y, en consideración a (1) las características de la oferta pública de adquisición (la “Oferta”) por hasta el 10% de las acciones representativas del capital social de la Compañía lanzada por CHPAF Holdings, S.A.P.I. de C.V., a través de su subsidiaria PMCP CKD 1, S.A. de C.V. (“CHPAF”), (2) que el precio por acción a ofrecerse como parte de la Oferta será el mismo que el valor de suscripción al que la asamblea de accionistas aprobó llevar a cabo el aumento de capital, (3) que la Oferta debe ser realizada para cumplir con una obligación legal, y (4) que el número total de acciones que CHPAF adquirirá y suscribirá como parte de la Oferta y el aumento de capital, no resultará en que CHPAF, directa o indirectamente, obtenga el control de la Compañía, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración:

(a) Manifestaron estar de acuerdo con el precio por acción al que se llevará a cabo la Oferta, en tanto que dicho precio es el mismo monto al que la asamblea de accionistas determinó y aprobó llevar a cabo el aumento de capital;

(b) En consideración a que (i) el precio por acción a ofrecerse como parte de la Oferta será el mismo que el valor de suscripción al que la asamblea de accionistas aprobó llevar a cabo el aumento de capital, y (ii) la Oferta debe ser realizada para cumplir con una obligación legal, ninguno de los miembros del Consejo de Administración manifestó tener conflicto de interés; y

(c) Los miembros del Consejo, dentro de los cuales se encuentra el Director General, que son propietarios de acciones de RLH, confirmaron que no enajenarían las acciones de las que son titulares como parte de la Oferta.

El 11 de octubre de 2021, **RLH Properties, S.A.B. de C.V** informa al público inversionista que el pasado 8 de octubre recibimos la notificación de uno de nuestros accionistas respecto a la adquisición de acciones de RLHA realizada el día anterior con lo cual incrementó su participación por encima del 10% del total de acciones en circulación de RLH Properties, y en consecuencia, en ejercicio de su derechos previstos en los estatutos sociales y

la Ley del Mercado de Valores, propondrá en la próxima asamblea de accionistas la designación de un consejero patrimonial dentro del consejo de administración de RLH Properties.

El 19 de noviembre de 2021, **RLH Properties, S.A.B. de C.V** informó al público inversionista que en días pasados RLH Properties celebró un contrato de crédito garantizado con Caixabank para financiar parcialmente la construcción y desarrollo del Hotel Rosewood Mandarina en la Riviera Nayarit, México, por un monto de hasta 60 millones de dólares. El Hotel Rosewood Mandarina será un hotel de ultra lujo con aproximadamente 140 cuartos y su apertura se estima para 2024.

Información de la Compañía

Nuestras oficinas corporativas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México y nuestro número telefónico es +52 55 14500800. Nos constituimos conforme a las leyes de México el 28 de febrero de 2013. Nuestro folio mercantil en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, es el número 489198-1 y nuestro registro federal de contribuyentes es SDC130228AA3. La persona encargada de Relación con Inversionistas de la Emisora es Diego Laresgoiti Matute con teléfono: +52 55 14500800 y correo electrónico: dlaresgoiti@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 mayor información sobre la información financiera incluida en el presente Reporte anual ver la sección 3 de “Información Financiera.”

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEM
2021, 2020 y 2019

	31 de diciembre de		
	2021	2020	2019
		(en miles de Ps.)	
Activos			
Activo Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 4,660,894	$ 2,030,372	$ 2,45
Clientes y documentos por cobrar	1,114,297	1,022,446	1,05
Partes relacionadas	23,858	42,902	4
Inventarios	127,825	92,385	8
Inventarios Inmobiliarios	1,872,990	1,479,890	1,38
Pagos anticipados	139,607	75,432	9
Suma el activo circulante	7,939,471	4,743,427	5,11
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	23,495,802	19,916,200	17,44
Inventarios Inmobiliarios	762,568	769,059	76
Activos Intangibles	778,601	845,378	82
Credito Mercantil	1,129,848	1,131,837	99
Partes relacionadas	166,679	199,117	22
Impuestos diferidos	344,674	224,470	24
Efectivo restringido	21,536	49,374	7
Instrumentos financieros derivados	3,994	-	
Suma el activo no circulante	26,703,702	23,135,435	20,59
Total activo	$ 34,643,173	$ 27,878,862	$ 25,70
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	$ 168,414	$ 145,260	$ 35
Proveedores	330,650	245,159	24
Anticipo de clientes	1,961,083	1,325,168	1,14
Cuentas por pagar y gastos acumulados	911,606	961,732	80
Provisiones	164,294	126,162	12
Partes relacionadas	25,386	1,327	22
Impuesto sobre la renta por pagar	123,300	37,076	11
Instrumentos financieros derivados	2,145		
Suma el pasivo a corto plazo	3,686,878	2,841,884	3,01
Pasivo a Largo plazo:			
Préstamos bancarios a largo plazo	9,755,189	8,196,936	6,42
Impuestos diferidos	1,572,901	1,485,439	1,56
Partes relacionadas	237,147	138,622	
Instrumentos financieros derivados	223,641	437,280	21

RESUMEN DE INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, 2020 y 2019

	2021	2020	2019
		(en miles de Ps.)	
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	$ 3,184,690	$ 1,356,896	$ 2,698,206
Ingresos por alimentos y bebidas	1,423,085	701,838	1,408,684
Ingresos por servicios de campo de golf	220,463	94,458	165,824
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	179,654	82,274	130,628
Otros ingresos hoteleros	533,485	209,746	314,646
Ingresos por venta de residencias	201,501	206,968	114,752
Total de ingresos	5,742,878	2,652,180	4,832,740
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(925,070)	(420,553)	(670,826)
Costos y gastos de Alimentos y bebidas	(917,883)	(487,461)	(821,707)
Costos y gastos por servicios de campo de Golf	(55,053)	(154,796)	(160,146)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(72,589)	(38,252)	(58,838)
Otros costos hoteleros	(167,916)	(85,880)	(106,372)
Costo por venta de residencias	(165,255)	(187,286)	(111,012)
Gastos administrativos y operativos	(1,094,517)	(727,395)	(537,779)
Depreciación y amortización	(648,482)	(506,243)	(476,894)
Gastos Informaticos y de telecomunicaciones	(84,984)	(53,666)	(58,349)
Gastos de Ventas y mercadotécnia	(400,853)	(271,254)	(348,262)
Gastos de mantenimiento	(297,853)	(158,342)	(196,165)
Electricidad, gas y agua	(214,378)	(133,494)	(199,970)
Honorarios de operación	(298,792)	(80,521)	(202,491)
Seguros	(113,607)	(104,905)	(104,533)
Predial	(34,413)	(36,825)	(38,110)
Gastos corporativos	(253,201)	(198,357)	(872,459)
	(5,744,846)	(3,645,230)	(4,963,913)
Otros (egresos) ingresos - neto	17,810	(2,554)	15,666
(Pérdida) utilidad de operación	15,842	(995,604)	(115,507)
Costo de financiamiento:			
Intereses y costos financieros	(314,409)	(317,497)	(392,742)
Pérdida cambiaria	(375,832)	(1,469,747)	(227,794)
Costo financiero	(690,241)	(1,787,244)	(620,536)
Intereses ganado	36,708	9,958	70,029
Utilidad cambiaria	373,915	1,503,967	172,490
	(279,618)	(273,319)	(378,017)
Perdida antes de impuestos a la utilidad	(263,776)	(1,268,923)	(493,524)
Provisión impuestos a la utilidad	283,911	161,518	(84,213)
Pérdida neta	20,135	(1,107,405)	(577,737)

Factores de riesgo:

Factores de riesgo

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

Riesgos relacionados con nuestro negocio y la industria

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

El Hotel Four Seasons Ciudad de México, el Hotel Rosewood Villa Magna, el Hotel Bless Madrid, los Hoteles en Mayakoba, el Hotel One&Only Mandarina (O&OM) y el proyecto del Hotel Rosewood Mandarina, están expuestos a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, incluyendo los siguientes:

- La competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo aquella generada por plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen nuestros desarrollos hoteleros;
- El impacto que la inseguridad pueda tener en el número de visitantes, destino de viajes de negocios, flujo de pasajeros, turistas y viajeros;
- Los factores que afecten la calidad de los servicios prestados en nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades y costo de habitaciones, entre otros;
- Los cambios económicos a nivel mundial, nacional o regional en la medida en la que impacten el turismo o viajes de negocio a la Ciudad de Madrid, Ciudad de México, a la Rivera Maya y a la Riviera Nayarit;
- El aumento de la oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje del segmento alto en la Ciudad de Madrid, Ciudad de México, la Riviera Maya y a la Riviera Nayarit, lo cual afectaría en forma adversa los niveles de ocupación de nuestros desarrollos hoteleros y los ingresos generados por el mismo;
- Los aumentos en los costos y gastos de operación de nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;
- Los acontecimientos políticos nacionales e internacionales en tanto afecten de manera adversa el turismo o viajes de negocios en México, la cantidad de viajeros a la Ciudad de México, Madrid, a la Riviera Maya y a la Riviera Nayarit, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México, Madrid, en la Riviera Maya o en la Riviera Nayarit;
- La dependencia en los viajeros comerciales, de negocios y turistas, así como de sus patrones de viaje y preferencias;
- Los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Emisora, tales como inseguridad, criminalidad, atentados terroristas, pandemias, epidemias, inestabilidad política, la existencia de hostilidades en México, los accidentes ocurridos durante los traslados, los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como terremotos, huracanes, entre otros, así como impactos de fenómenos naturales como el crecimiento desmedido de macroalgas (sargazo);
- Los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones del Hotel Rosewood Villa Magna, Hotel Bless Madrid, y de los Hoteles en Mayakoba;
- Retrasos y sobre costos en nuestros proyectos en los hoteles y/o negocio residencial.
- Las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia fiscal, ambiental, laboral y de uso de suelo en México, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;
- Los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores del Hotel Four Seasons Ciudad de México, de los Hoteles Mayakoba, Villa Magna, Hotel Bless Madrid, O&OM o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras

personas con quienes el Hotel Four Seasons Ciudad de México, los vehículos propietarios de los Hoteles Mayakoba, Hotel Rosewood Villa Magna, Hotel Bless Madrid, O&OM o la Emisora celebren operaciones de negocios;

- Las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Emisora;
- La situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en México, particularmente en la Ciudad de México, la Riviera Maya y la Riviera Nayarit.

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

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

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

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

Actualmente, nuestra estrategia de negocios, operaciones y crecimiento dependen de contratos celebrados con Four Seasons, Kerzner, Banyan Tree, Fairmont (Accor), Hyatt, Rosewood y Grupo Palladium (se incorpora por referencia el contenido de la Sección 15).

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

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

La industria hotelera y de alojamiento del segmento alto es competitiva. El Hotel Rosewood Villa Magna, el Hotel Bless Madrid, el Hotel Four Seasons Ciudad de México, O&OM y los Hoteles Mayakoba están orientados, principalmente, a los viajeros nacionales e internacionales del segmento alto (ya sea que viajen a Madrid, Ciudad de México, Riviera Nayarit o a la Riviera Maya por negocios o por placer). Competimos principalmente con otras cadenas hoteleras nacionales e internacionales. También es posible que enfrentemos competencia con departamentos, habitaciones y residencias

privadas del segmento alto. Además, podemos enfrentar competencia por parte de nuevos participantes en el mercado de alojamiento del segmento alto en México. Es posible que algunos de estos nuevos competidores cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo, superiores a los de la Emisora. También es posible que nuestros competidores ofrezcan tarifas más competitivas, una alternativa más conveniente, servicios y amenidades adicionales o mejores instalaciones, lo cual podría atraer a los huéspedes del Hotel Four Seasons Ciudad de México, Hotel O&OM, de los Hoteles Mayakoba, Hotel Rosewood Villa Magna y el Hotel Bless Madrid, y provocar una disminución en sus niveles de ocupación y en las tarifas diarias. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso en nuestra competitividad, resultados de operación y la situación financiera. Mayor competencia, o bien, una baja en la industria hotelera en general o en el segmento alto de turismo en los mercados en los que participa o pretende participar la Emisora, podrían tener un impacto negativo para la Emisora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Hotel Four Seasons Ciudad de México, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el proyecto del Hotel Rosewood Mandarina, el Hotel Bless Madrid y el Hotel Rosewood Villa Magna, así como nuestras inversiones hoteleras futuras, están sujetas a leyes, ordenamientos y reglamentos en materia fiscal, ambiental, laboral, sobre facilidades de acceso para personas discapacitadas, la igualdad de oportunidades en el empleo y la salud y seguridad en el lugar de trabajo, y de protección civil y al consumidor, así como a disposiciones y requisitos de carácter general en materia de construcción y uso de suelo en la Ciudad de México, Riviera Nayarit, la Riviera Maya y Madrid, entre otras disposiciones locales y federales. El cumplimiento de todas estas disposiciones puede ser complejo y difícil de monitorear y la falta de cumplimiento de cualquiera de dichas disposiciones podría afectar en forma adversa y significativa los resultados de operación de la Emisora. La Emisora no puede garantizar que la regulación actual no la afectará en forma adversa o no tendrá un efecto negativo en los factores de tiempo y costo relacionados con las posibles remodelaciones o

mantenimientos del Hotel Four Seasons Ciudad de México, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el proyecto del Hotel Rosewood Mandarina, el Hotel Rosewood Villa Magna, el Hotel Bless Madrid o adquisiciones futuras, o que no se expedirán disposiciones adicionales que puedan involucrar retrasos o costos adicionales para la operación del Hotel Four Seasons Ciudad de México, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el proyecto del Hotel Rosewood Mandarina, el Hotel Rosewood Villa Magna, el Hotel Bless Madrid o de nuestras inversiones hoteleras futuras.

La regulación a nivel local, incluyendo la relativa a protección civil, uso de suelo, restricciones de zonificación y otras cuestiones, puede restringir el uso del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México, de los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el proyecto del Hotel Rosewood Mandarina, el Hotel Rosewood Villa Magna, Hotel Bless Madrid y de nuestras inversiones hoteleras futuras y exigir en cualquier momento que se obtengan autorizaciones de las autoridades gubernamentales o de organizaciones comunitarias o vecinales. Las restricciones antes mencionadas podrían incluir requisitos que pueden implicar costos administrativos adicionales para el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM, el proyecto del Hotel Rosewood Mandarina, el Hotel Rosewood Villa Magna, el Hotel Bless Madrid o para nuestras inversiones hoteleras futuras. La estrategia de crecimiento de la Emisora podría verse afectada por su capacidad para obtener los permisos y las licencias necesarios. La falta de obtención de estos permisos y licencias podría tener un efecto adverso en las actividades, e incluso llevar a la clausura del Hotel Four Seasons Ciudad de México, los Hoteles Mayakoba, Hotel O&OM, Hotel Bless Madrid o del Hotel Rosewood Villa Magna o de nuestras inversiones hoteleras futuras, y la imposición de multas en función al nivel del incumplimiento, lo que pudiera resultar en un efecto adverso sobre la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora.

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

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

Legislación aplicable al desarrollo de proyectos hoteleros

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

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

licencia, autorización o contrato con el gobierno podrían restringir la manera de operar el proyecto de forma tal que se afecte el flujo de efectivo o rentabilidad.

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

De igual forma, cualquier inversión en inmuebles que hubieren pertenecido al régimen de propiedad ejidal, conlleva ciertos riesgos inherentes a dicho régimen. Entre otros riesgos, algún propietario ejidal anterior podría iniciar reclamaciones o impugnar el proceso de desincorporación de los terrenos ejidales en caso de que dicho propietario considerara que el mismo no se apegó a las disposiciones de la Ley Agraria y demás leyes y reglamentos aplicables. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor del antiguo titular, lo cual podría afectar de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de la Emisora, en caso de resultar afectada por la reclamación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No somos parte de litigios que pudieran afectar de manera negativa nuestras operaciones, situación financiera y liquidez.

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

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

Estamos obligados al pago del impuesto predial de todos nuestros activos. Este impuesto predial podría aumentar como resultado de los cambios decretados por autoridades de la Ciudad de México, de la Riviera Maya y de la Riviera Nayarit, en el régimen fiscal, la tasa del impuesto o la valuación o revaluación del Hotel Four Seasons Ciudad de México, de los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM y del Hotel Rosewood Mandarina, por parte de las autoridades fiscales. Por su parte, respecto del Hotel Rosewood Villa Magna y Hotel Bless Madrid, también estamos obligados al pago cambios decretados por las autoridades fiscales de Madrid. Por tanto, el importe del gasto por el impuesto predial e IBI en períodos futuros podría ser distinto del reportado en años pasados. En caso de que aumente dicho gasto, la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la Emisora podrían verse afectados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Renovación de contratos celebrados con operadores (se incorpora por referencia el contenido de la Sección 15).

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

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

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

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

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

De igual forma se tienen celebrados contratos con Kerzner International Management Fze para la operación y administración del Hotel O&OM Mandarina con Nayarasa, S. de R.L. de C.V.; con Rosewood para la operación y gestión del Hotel Villa Magna, S. L.U. y el hotel Rosewood Mandarina (una vez que empiece a operar) con Nayarasa, S. de R.L. de C.V. y con Palladium para la gestión del Hotel Bless Madrid con Breda Capital, S.L., todos por un período mayor a 10 años.

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

Responsabilidad de la implementación, ejecución y supervisión del control interno

Los operadores de los hoteles Four Seasons Ciudad de México, los Hoteles Mayakoba, Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Villa Magna y el Hotel Bless Madrid 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 gestión. La Emisora lleva a cabo un proceso de supervisión de los operadores a través de sus distintas áreas (Finanzas e Impuestos, Asset Management, Jurídico y Recursos Humanos.) y ha establecido su control interno para los procesos corporativos conforme a metodologías internacionales y en apego a mejores prácticas de Gobierno Corporativo.

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

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

Nuestros hoteles cuentan con pólizas de seguro que amparan responsabilidad civil, daños y accidentes. Asimismo, tenemos contratadas pólizas de seguro para el resto de nuestros desarrollos hoteleros. Existen algunos tipos de pérdidas que no son asegurables o su costo de aseguramiento es muy alto. En el supuesto de que la Emisora, el Hotel Four Seasons Ciudad de México, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarina, los Hoteles Mayakoba, el Hotel Rosewood Villa Magna, el Hotel Bless Madrid o sus demás inversiones hoteleras futuras sufran pérdidas que no estén aseguradas, podrían perder no sólo su inversión en dichos activos sino también los ingresos y flujos de efectivo proyectados en relación con los mismos. Si la pérdida está asegurada, la Emisora podría verse obligada a pagar un deducible considerable en relación con la reclamación del pago de la misma, antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsarle dicha pérdida. De igual forma, es posible que el monto de la pérdida exceda el límite amparado. Además, los acreedores de la Emisora o de sus subsidiarias podrían exigir que éstas adquieran dichos seguros y la falta de obtención de los mismos podría constituir un incumplimiento del contrato respectivo. A pesar de que los daños puedan estar asegurados, éstos pudieran interrumpir de forma significativa la operación de los hoteles durante el periodo de reparación o reconstrucción, lo que podría afectar de forma significativa la operación y flujos de efectivo de la Compañía.

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

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

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

La legislación mexicana aplicable a compañías con valores cotizados en el mercado de valores, así como nuestros estatutos sociales y políticas internas, establecen distintos procedimientos diseñados para asegurar que las operaciones celebradas con y entre nuestras subsidiarias financieras y demás personas relacionadas se apeguen a los términos de las condiciones de mercado vigentes para ese tipo de operaciones, incluyendo la 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 consumar;
- El proceso de desarrollo o adquisición o posible desarrollo o adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestros directores del resto de las operaciones de nuestro negocio;
- Podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones existentes, particularmente las adquisiciones de carteras completas; y
- Podríamos no ser capaces de identificar todas las contingencias, deficiencias o vicios ocultos de origen de los desarrollos que adquiramos de terceros;

No podemos garantizar que seremos capaces de manejar exitosamente todos los factores que son necesarios para asegurar el crecimiento exitoso de nuestro negocio. Si no somos capaces de encontrar oportunidades de adquisición adecuadas, o si no somos capaces de consumar las adquisiciones en condiciones favorables, o de operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas, ello podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo.

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

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

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

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

Podríamos considerar desarrollos o adquisiciones, incluyendo carteras inmobiliarias, en nuevos mercados dentro de México y eventualmente en otros lugares. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir, integrar y operar exitosamente las propiedades en nuestros mercados actuales también es aplicable a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar exitosamente propiedades adquiridas en nuevos mercados. Además, podríamos no tener el mismo nivel de familiaridad con la dinámica y condiciones de nuevos mercados, lo cual podría afectar adversamente nuestra capacidad de crecimiento o para operar en dichos mercados y nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y

perspectivas. Podríamos no ser capaces de alcanzar las ganancias deseadas en nuestras inversiones en nuevos mercados. El no tener éxito en la expansión a nuevos mercados podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo, así como el precio de nuestras Acciones.

Los activos inmobiliarios no son líquidos.

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

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

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

Los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons Ciudad de México, el Hotel Rosewood Villa Magna*, Hotel Bless Madrid,* el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarina (una vez construido), están expuestos a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, incluyendo los siguientes:

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

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

Los cambios en cualquiera de estas condiciones podrían afectar en forma adversa los niveles de ocupación de los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons Ciudad de México, el Hotel Rosewood Villa Magna, el Hotel Bless Madrid, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarina una vez construido, las tarifas de las habitaciones de los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons Ciudad de México, el Hotel Rosewood Villa Magna, el Hotel Bless Madrid, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarina una vez construido, de los vehículos propietarios de los Hoteles Mayakoba, de Nilaya y de la Emisora.

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

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

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

- La ADR y la ocupación de los hoteles pueden ser inferiores a los proyectados al momento en que decidamos llevar a cabo el desarrollo;
- Los gastos de desarrollo, construcción y operación pueden ser mayores a los proyectados en el momento de comenzar el desarrollo, resultando en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada;
- La ocupación y ADR de los hoteles desarrollados pueden variar dependiendo de una serie de factores, incluyendo las condiciones de mercado y económicas y puede resultar en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada o no redituable;
- Nuestros competidores pueden desarrollar o adquirir inmuebles que compitan con nuestros inmuebles;
- Los acuerdos de intenciones de compraventa de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" podrían no llegar a formalizarse. Por otra parte, los posibles compradores de dichas residencias podrían incumplir en sus obligaciones de pago, resultando en un menor flujo de caja.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Podríamos vernos incapacitados para continuar con el desarrollo de inmuebles al no poder obtener financiamientos en términos poco o nada favorables;
- Podríamos incurrir en costos de construcción por proyectos de desarrollo que excedan de nuestras estimaciones originales debido a incrementos en las tasas de interés e incrementos en los materiales, costos laborales, u otros que pudieran hacer que completar el proyecto sea menos rentable debido a nuestra incapacidad para trasladar a los huéspedes futuros del hotel dichos costos incrementados;
- Podríamos vernos incapacitados para obtener o enfrentar retrasos en obtener usos de suelo, de construcción, de ocupación y otros permisos gubernamentales, autorizaciones y otras aprobaciones regulatorias que podrían resultar en incrementos en los costos o retrasos en el desarrollo de un proyecto y/o potencialmente causar que abandonemos el proyecto en su totalidad;
- RLH o sus subsidiarias pueden no completar el desarrollo del Hotel Rosewood Mandarina, de las residencias con marcas “One&Only” y “Rosewood” del desarrollo “Mandarina” y residencias de las marcas “Fairmont Heritage Place” y “Rosewood” en Mayakoba en el tiempo anticipado o en lo absoluto;
- Podríamos perder recursos y asignar tiempo de la administración en proyectos que no completemos; y
- El costo y tiempo de terminación de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control tales como condiciones climáticas o laborales, regulaciones, escasez de materiales y excesos en la construcción) pueden ser mayores del anticipado, reduciendo el rendimiento económico anticipado en el proyecto.
- La capacidad para obtener un nivel aceptable de tarifas y ocupación, una vez completados los proyectos puede afectar nuestros ingresos futuros.

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

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

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

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

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

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

Preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, por ejemplo, el virus del Zika, el COVID-19 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, podrían afectar adversamente las operaciones de nuestro portafolio. Derivado de los brotes del virus del Coronavirus identificados en China en diciembre de 2019, la Organización Mundial de la Salud declaró un estado de emergencia de salud pública de interés internacional por su rápida propagación. Los coronavirus son un grupo de virus que causan enfermedades como el resfriado común, a 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 u otras enfermedades relacionadas, o la percepción de los mismos, no tengan un efecto adverso futuro en las operaciones de la Compañía.

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

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

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

Debido a que el modelo de negocios de la Emisora incluye el desarrollo y venta de productos residenciales, la Emisora debe sujetarse a las disposiciones contenidas en la "Ley federal para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita" y sus disposiciones reglamentarias. De conformidad con dichas disposiciones, la Emisora debe proporcionar cierta información a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través de la Unidad de Inteligencia Financiera respecto de la identidad de los adquirentes de productos inmobiliarios y respecto del desarrollo inmobiliario, así como de las operaciones de enajenación. En virtud de lo anterior, la Emisora cuenta con procedimientos internos para

asegurarse de cumplir con los requisitos legales necesarios para conocer la identidad de sus clientes y lograr entregar las notificaciones correspondientes a las autoridades. La falta de cumplimiento de las disposiciones legales antes descritas podría tener como resultado la imposición de penas por parte de la autoridad competente.

Incumplimiento de covenants

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

El cálculo de las razones financieras se hace de forma anual.

Para el caso del 2020, derivado de la pandemia desatada por el COVID-19 se firmó una dispensa de cumplimiento de todos los ratios para todas las deudas; las deudas del Hotel Four Seasons Ciudad de México, Fairmont, Rosewood, One&Only y Villa Magna. En el caso del Villa Magna y Fairmont la dispensa se firmó para el 2020 y 2021.

Dependiendo de cada contrato deberá ser superior a aproximadamente 1.10x durante toda la vida del contrato y según el certificado de cumplimiento.

En el caso del Andaz y del One&Only no tenemos una cláusula contractual de cumplimiento de ratio de cobertura ni “loan to value” pero si de caja excedentario.

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

Si en cualquier momento el ratio de cobertura del servicio de la deuda es inferior a 1.1x (depende de cada hotel y viene establecido en su contrato) la acreditada tendrá un periodo para subsanar dicho incumplimiento “equity cure” mediante la amortización parcial del crédito en la medida de lo suficiente. Transcurrido ese periodo se considerará incumplido el ratio de cobertura del servicio de la deuda a todos los efectos previstos del contrato.

Riesgos sobre el deterioro de activos no financieros:

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

Se han revisado, asimismo, si la reducción temporal del volumen de operación representa algún riesgo de que el valor reflejado en nuestros libros por activos hoteleros requiriera ajustes por deterioro. La Administración de la Entidad realizó pruebas de deterioro y al evaluar los flujos futuros de efectivo estimados a valor presente la Entidad concluyó que no se requiere ningún ajuste por deterioro en sus activos hoteleros en 2021. Nuestras proyecciones estiman que es poco probable que se requiera durante 2022; sin embargo, en caso de que la crisis sanitaria se reactive, replicando los niveles de operación de 2020 por 12 meses más y retrasando la curva de recuperación, el Hotel Andaz podría requerir futuros ajustes por deterioro. Aun proyectando una curva de recuperación 24 meses más lenta, no se estima que algún otro de los activos hoteleros pueda requerir un ajuste por deterioro.

Deterioro del crédito mercantil:

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

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

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El valor en libros de la UGE (Unidad Generadora de Efectivo) que contiene el crédito mercantil se

compara con el valor de recuperación, que es el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de venta. Cualquier deterioro se reconoce como un gasto y no se reversa posteriormente

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

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

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

Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2021 y 2020, el monto recuperable del crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por la Administración que cubren un periodo de cinco años.

Los flujos de efectivo que superan el periodo de cinco años son extrapolados usando las tasas de creci-miento estimadas que se mencionan a continuación. Las tasas de crecimiento son consistentes con las proyecciones incluidas en informes específicos a la industria en la que opera cada UGE. Al 31 de diciembre de 2021 no se han reconocido pérdidas por deterioro.

El enfoque de la Administración y los supuestos claves utilizados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil de los hoteles Four Seasons Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Villa Magna fueron los siguientes:

	Four Seasons		Fairmont Mayakoba		Villa Magna		Bleis Madrid
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Crédito mercantil	$ 42,984	$ 42,984	$ 111,563	$ 108,121	$ 936,922	$ 976,810	$ 34,457
Margen en la valuación	$ 1,987,084	$ 1,923,234	$ 506,406	$ 651,026	$ 761,773	$ 170,178	$ -
Tasa de descuento	10.25%	10.50%	11.00%	11.00%	7.00%	7.75%	7.25%
Tasa de capitalización	7.25%	7.50%	8.00%	8.00%	5.00%	7.10%	5.25%
Costos de cierre	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Periodo de retención	10 años	10 años	7 años	5 años	10 años	7 años	7 años

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

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

Riesgos sobre los impuestos diferidos

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

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconoce un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a las posiciones fiscales y a las devoluciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación.

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

I. Tasas de crecimiento de ingresos.

II. Márgenes de rentabilidad.

III. Tipos de cambio utilizados.

Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de la Emisora 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. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final de impuesto diferido podría ser incierta, no obstante, las estimaciones y supuestos relativos se basan en la mejor experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes por parte de la Emisora.

Riesgos relacionados con Mayakoba

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

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

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

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

Igualmente, bajo la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el Entorno podría ser sujeto de demandas por reparación de daño ambiental y multas, que, de resultar contrarias al Entorno Mayakoba, podrían ser significativas con efectos adversos y significativos en la situación financiera y los

resultados de operación de la Emisora, así como en la continuidad de las operaciones del Entorno Mayakoba. En cumplimiento, la Emisora cuenta con una Evaluación de Impacto Ambiental y Social disponible *online*.

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

Considerando la ubicación costera del Entorno Mayakoba, éste es sensible a los efectos ocasionados por el cambio climático. Tal fue el caso del huracán Delta que tocó tierra en la mañana del miércoles 07 de octubre de 2020 como tormenta de categoría 2, cerca de Puerto Morelos en la costa caribeña de México, así como el huracán Grace, de categoría 3 el 19 de agosto de 2021. Anterior al paso del huracán, todos los protocolos de emergencia fueron activados en las instalaciones de los hoteles del Entorno Mayakoba, evacuando a los huéspedes y resguardando los activos con el objetivo de minimizar en lo posible daños o afectaciones. No se registraron daños de gravedad y tampoco hubo incidente alguno entre los colaboradores de nuestras propiedades por lo que los hoteles reiniciaron sus operaciones inmediatamente. Dicho suceso no afectó de manera relevante los resultados financieros de la Sociedad.

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

Al igual que el Entorno Mayakoba, el Entorno Mandarina es susceptible a ciclones, tormentas tropicales e inundaciones como resultado del cambio climático, como ejemplos se señalan el huracán Nora clasificado como categoría 1 que tocó tierra el 28 de agosto de 2021 y el huracán Pamela que tocó tierra el 12 de octubre de 2021, los cuales no ocasionaron daños de impacto relevante al hotel O&OM.

Riesgos relacionados con el cumplimiento de regulaciones en Zonas Arqueológicas

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

Riesgos Relacionados con México

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

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

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

En el año 2021, el producto interno bruto mexicano fue de 4.8% y la inflación del 7.36%. En el año 2020, el producto interno bruto fue de -8.5% y la inflación del 3.15%. La depreciación del peso y la falta de crecimiento de la economía mexicana, periodos de estancamiento o crecimientos negativos y/o incrementos inflacionarios o de las tasas de interés pudieran tener como resultado que reduzca la demanda de los servicios del Hotel Four Seasons Ciudad de México, Hotel O&O y de los Hoteles Mayakoba, así como la potencial reducción de tarifas o que nuestros huéspedes busquen otras opciones de alojamiento. Debido a que una gran parte de nuestros costos son fijos, en caso de que se actualicen los supuestos aquí descritos, es posible que no podamos reducir nuestros costos y gastos, teniendo como resultado que nuestros márgenes de ganancia se vean afectados. Es posible que el incremento de nuestras tarifas no pudiera compensar la depreciación del Peso, afectando la conversión de nuestros resultados en Dólares.

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

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

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

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

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

Las nuevas políticas y decisiones del gobierno podrían afectar las operaciones de la Emisora, debido a la inestabilidad económica y la volatilidad en la toma de decisiones sobre grandes proyectos de infraestructura con grandes inversiones de capital como la cancelación del NAICM, Reforma Energética, etc.

El 11 de marzo de 2020 la OMS declaro pandemia mundial por el coronavirus, esta situación no solo afecto a la salud de miles de personas sino a toda la economía mundial. En el caso de México se registró una de las depreciaciones más fuertes del peso de los últimos años y una recesión económica, incluyendo un alto número de personas contagiadas y el cierre de la actividad económica. Muchos países como Estados Unidos cerraron fronteras con Europa y países con alto índice de contagio, se impulsó la medida de quedarse en cuarentena y por ende todos estos factores repercutieron directamente a la industria hotelera, ya que en esta industria no existen sustitutos. Al estar la mayoría de los países en cuarentena el turismo decreció en gran medida. RLH tiene dos de sus activos operativos en Madrid, el Hotel Rosewood Villa Magna y Hotel Bless Madrid y en particular la capital, Madrid fue uno de los países con mayor índice de contagios y muertes en el mundo por coronavirus lo que impulsó al gobierno a tomar medidas más estrictas y cerrar toda la industria de hotelería y hostelería de la ciudad, cerrando por ende ambos hoteles.

La guerra entre Rusia y Ucrania podría afectar la economía mundial, impactando el turismo en México y España y en consecuencia nuestra situación financiera y estado de resultados de la emisora.

El ataque de Rusia a Ucrania podría tener un impacto en los mercados y economías mundiales dadas las sanciones impuestas, repercutiendo en las cadenas de suministro, disponibilidad de bienes, el alza de precios de la energía y en consecuencia de otros bienes y servicios, lo cual reduciría el poder adquisitivo de la gente y el incremento de precios en el transporte aéreo y terrestre. Los hoteles Rosewood Villa Magna y Hotel Bless Madrid, principalmente, pudieran verse impactados en la disminución del turismo y viajeros de negocio hacia Europa y en consecuencia en la generación de ingresos para la Emisora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aunque esta había sido la tendencia de los últimos años, en el 2020 se registró una disminución de las tasas de interés, para impulsar la economía, como sucedió en Estados Unidos debido al coronavirus. Este hecho, por un lado, afectaría positivamente a la compañía permitiéndole una obtención más fácil de crédito o financiamiento. Pero a su vez un costo en sus instrumentos financieros, como son los derivados.

Riesgos relacionados con nuestras Acciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asimismo, la BMV podría suspender la cotización de nuestras Acciones si su precio (calculado como porcentaje del precio inicial de oferta) varía sobre ciertos niveles o si ciertos requisitos mínimos señalados en la LMV o en la Circular Única de Emisoras no se cumplen, incluyendo niveles

mínimos de accionistas y obligaciones de entrega de información, entre otros. En virtud de lo anterior, la capacidad de nuestros accionistas de vender sus acciones al precio deseado (o incluso su capacidad de venta) podría verse afectada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Repartiremos dividendos a nuestros accionistas en Pesos. Asimismo, nuestras acciones están listadas en la BMV, la cual usa el Peso como moneda oficial. Las operaciones con valores listados en la BMV incluyendo compraventas de acciones, deben liquidarse en Pesos, después de que haya ocurrido el cruce. Cualquier variación significativa en el tipo de cambio entre Pesos y Dólares o cualquier otra divisa, pudiera afectar de manera negativa los montos equivalentes en Dólares o en otras divisas recibidas en virtud de la conversión como contraprestación por la venta de las acciones o dividendos distribuidos en Pesos. Asimismo, las cantidades que paguemos en Pesos o que deriven de las ventas de nuestras acciones en Pesos, pudieran no ser convertibles a Dólares o a otras divisas. A pesar de que el gobierno mexicano actualmente no restringe la capacidad de los

mexicanos o extranjeros (personas físicas o morales) para convertir Pesos a Dólares o a otras divisas, es posible que implemente medidas restrictivas para controlar los tipos de cambio. No podemos predecir el efecto que pudieran tener las variaciones en los tipos de cambio o las restricciones cambiarias impuestas por el gobierno mexicano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De conformidad con las leyes mexicanas, la protección que se otorga a los accionistas minoritarios y las responsabilidades de los funcionarios y consejeros, son diferentes de aquellas que se otorgan en otras jurisdicciones. A pesar de que las leyes mexicanas han sido modificadas para reducir el porcentaje necesario para que los accionistas puedan iniciar reclamaciones, así como para imponer deberes de diligencia y lealtad a los consejeros, el régimen jurídico mexicano, en lo que concierne a las responsabilidades de los consejeros, es diferente al de otros países y, por otro lado, no han sido objeto de una extensa interpretación judicial. Asimismo, los criterios que se aplican en otros países para verificar la independencia

de los consejeros independientes son diferentes de los criterios aplicables conforme a la LMV. Por otro lado, en México los procedimientos para la presentación de demandas colectivas no tienen el mismo nivel de desarrollo que en otros países. Asimismo, los requisitos procesales para iniciar acciones de cualquier naturaleza pueden ser diferentes. Como consecuencia, es posible que sea más difícil para nuestros accionistas minoritarios exigir sus derechos en nuestra contra o en contra de nuestros consejeros o funcionarios, de lo que sería para los accionistas de sociedades públicas en otros países.

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

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

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

Riesgos relacionados con Tecnología

Ataques Cibernéticos

RLH y sus subsidiarias están expuestos a riesgos relacionados con la ciberseguridad, aunque se han efectuado distintas acciones para minimizar y contener cualquier posible riesgo cibernético, no podemos asegurar que tanto el Corporativo como sus Operadores puedan sufrir un ataque a sus sistemas de información.

RLH Properties cuenta con un área de tecnología de la información responsable de definir, implementar, gestionar y actualizar la red, los sistemas, plataformas 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 han ido mitigando el riesgo.

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

El área de TI ha delineado un plan de acción para atender las vulnerabilidades (no críticas) detectadas durante el primer semestre del 2022. No obstante, de materializarse un ataque cibernético, este podría tener un efecto adverso sobre las operaciones de la Emisora.

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 hotel.

Otros Valores:

Otros valores

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

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

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

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

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

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro

Durante el 2021 no se dieron cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

Destino de los fondos, en su caso:

Destino de los fondos

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

El destino de los fondos, que se visualiza en los cambios en el capital contable al 31 de diciembre de 2020 comparado con el 2019, se debe principalmente a la venta de 8.700.900 acciones de la subsidiaria Nilaya (anteriormente Winfeel Invest, S. L.U.) por un importe de €30,210 miles de Euros, equivalente a $725,4464 miles de pesos. La venta de estas acciones fue realizada al segundo accionista de Nilaya por lo que a partir de dicha fecha la Entidad mantiene indi-rectamente el 60% de las acciones del Hotel Villa Magna. Esta decisión fue tomada por la administración como medida, para afrontar la crisis mundial generada por el COVID-19.

El destino de los fondos, reflejado en nuestros cambios de capital contable al 31 de diciembre de 2019 comparado al 31 de diciembre de 2018, es principalmente atribuido al un aumento de capital social de Winfeel Invest, S.L. (ahora Nilaya) por un importe de €20,000 miles de euros, equivalente a $437,640 miles de pesos, el cual incluye una prima de emi-sión de €15,000 miles de euros (equivalente a $328,230 miles de pesos). Dicha ampliación de capital fue suscrita por un nuevo accio-nista y reconocida en la participación no controladora, por lo que a partir de esa fecha RLH man-tiene indirecta-mente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna.

Documentos de carácter público:

Documentos de carácter público

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

Copias de este Reporte Anual, se encuentran a disposición de los inversionistas en Relación con Inversionistas de RLH Properties, en la siguiente dirección: Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, atención: Diego Laresgoiti Matute, teléfono: +52 55 14500800, correos electrónicos: dlaresgoiti@rlhproperties.com. La versión electrónica del presente Reporte podrá ser consultada en cualquiera de las siguientes páginas de internet: www.gob.mx/cnbv, www.bmv.com.mx y www.rlhproperties.com

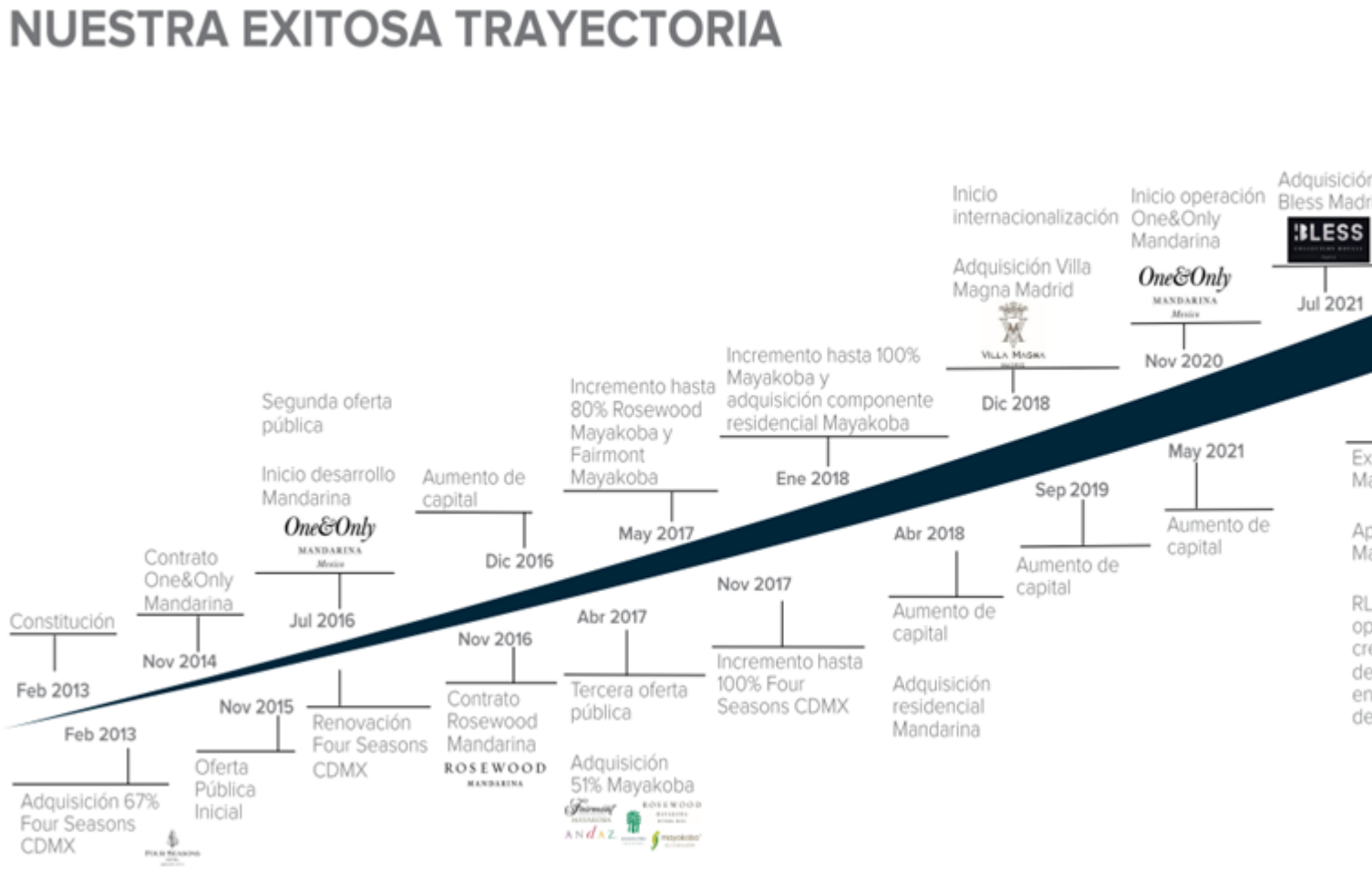
[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

Historia y desarrollo de la Emisora

RLH Properties, S.A.B. de C.V. se constituyó conforme a las leyes de México el 28 de febrero de 2013 en la Ciudad de México. Su folio mercantil en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México es el número 489198-1 y su registro federal de contribuyentes es SDC130228AA3. Las oficinas principales de la Emisora se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México y su número telefónico es +52 55 14500800. El nombre comercial de la Emisora es "RLH Properties" y su duración es indefinida.

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



Descripción del negocio:

Descripción del negocio

Al 31 de diciembre de 2021, RLH cuenta con 12 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo que totalizan aprox. 1,649 cuartos hoteleros (1,509 en operación y aprox. 140 en desarrollo), aprox. 235 residencias full ownership y 192 unidades fraccionales ambas con marcas hoteleras asociadas, y 1 campo de golf con 18 hoyos:

Activos en Operación (8 hoteles con 1,509 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos),

Activos Estabilizados (7 hoteles, 1,404 cuartos): hotel Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), hotel Rosewood Villa Magna Madrid (154 cuartos), Hotel Bless Madrid (111 cuartos), hotel Rosewood Mayakoba (129 cuartos), hotel Banyan Tree Mayakoba (155 cuartos), hotel Fairmont Mayakoba (401 cuartos) y el hotel Andaz Mayakoba (214 cuartos).

Hotel Bless Madrid, el último activo de lujo que se incorporó al portafolio de RLH el pasado julio. Un activo único ubicado en una de las mejores calles de Madrid, Calle Velázquez, con 111 cuartos y una amplia oferta gastronómica.
Activos en Ramp Up (1 hotel, 105 cuartos): hotel One&Only Mandarina. Este hotel inició operaciones en noviembre de 2020 por lo que se encuentra en fase de estabilización.

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

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

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

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

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

Actividad Principal:

Actividad principal

RLH Properties es una sociedad que está enfocada en la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y playa dentro del segmento de lujo y ultra lujo de hoteles y activos residenciales asociados ubicados en los principales centros urbanos y en los principales destinos turísticos de México, el Caribe y España, así como en otras regiones o países, en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar, con distintas barreras de entrada, o bien que presentan poca oferta relativa a la demanda actual y potencial. El segmento de lujo y ultra lujo de hoteles se refiere a aquellos hoteles con una ubicación difícil de replicar o con distintivo AAA, operados por marcas reconocidas mundialmente. La Emisora cuenta con un modelo de negocio flexible que busca la inversión en activos hoteleros operados por distintas marcas hoteleras de prestigio internacional. Al ser propietario de activos hoteleros en nuestros resultados consolidados se pueden observar tres principales rubros de ingresos: i) ingresos por renta de habitaciones y residencias (55.8, 51.16 y 55.45 por ciento de ingresos en 2019, 2020 y 2021 respectivamente), ii) ingresos por venta de alimentos y bebidas (29.1,26.47 y 24.8 por ciento de ingresos en 2019, 2020 y 2021 respectivamente), y iii) otros ingresos hoteleros (6.5, 14.55 y 9.29 por ciento de ingresos en 2019 y 2020 respectivamente).

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

- La adquisición de activos hoteleros que no tienen una utilización óptima de los recursos y/o que tengan potencial de desarrollo de negocio adicional;
- La adquisición de activos hoteleros con posibilidad de ampliar su inventario hotelero;

- La adquisición de activos hoteleros que tengan necesidad de ser renovados en el corto plazo; y
- La adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirlos a hoteles.

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

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

Estacionalidad

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

Cambio climático

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

Canales de distribución:

Canales de Distribución

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

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

- Agencias de viajes
- Agencias de viajes electrónicas (OTA’s)
- Sistemas de reservaciones centralizados de las cadenas hoteleras
- Páginas de internet de los hoteles

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

- Clientes directos. Estos clientes son los que mayor tarifa pagan ya que no cuentan con convenios especiales. Este tipo de clientes normalmente llega a los hoteles a través de agencias de viajes, agencias de viajes electrónicas, sistema de reservaciones de las cadenas hoteleras o de sus páginas de Internet.
- Cuentas corporativas. Este tipo de clientes tiene acceso a tarifas negociadas que normalmente tienen un mínimo de volumen de noches anuales. Para acceder a tarifas preferenciales existen los siguientes acuerdos:

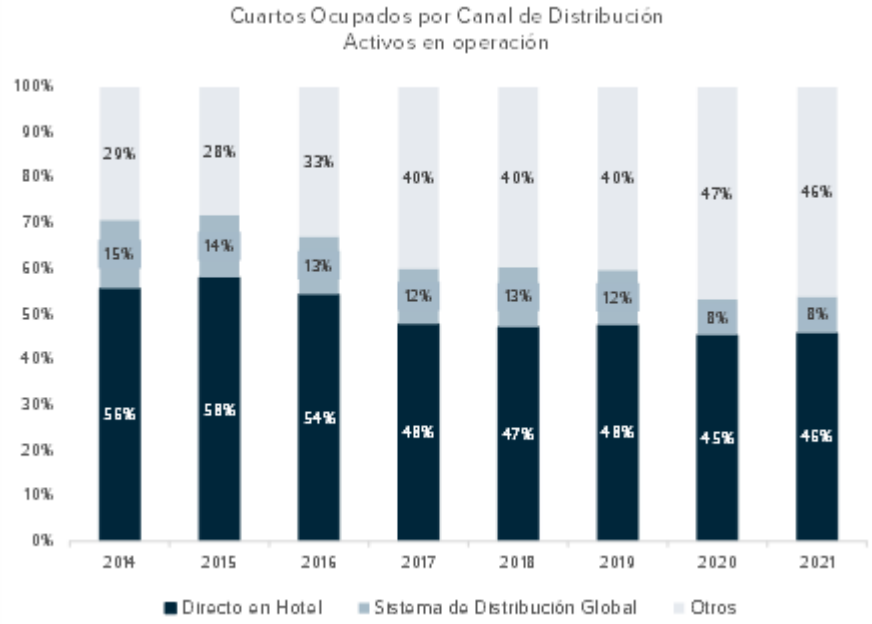
  - Convenios con hoteles: este tipo de convenios se celebran con los distintos hoteles de manera individual.

- Convenios globales: este tipo de convenios se celebran con las oficinas globales de las marcas hoteleras y por lo tanto aplican para distintos hoteles operados por la misma cadena.

- Grupos. Definido por la industria como la reserva de un mínimo de 10 habitaciones para una misma noche que da como resultado la obtención de descuentos de grupo.
- Mayorista. Definido como operadores turísticos nacionales e internacionales que organizan paquetes promocionales, combinando otros servicios complementarios como aerolíneas, transporte y otros servicios, y ofreciendo así tarifas más convenientes.

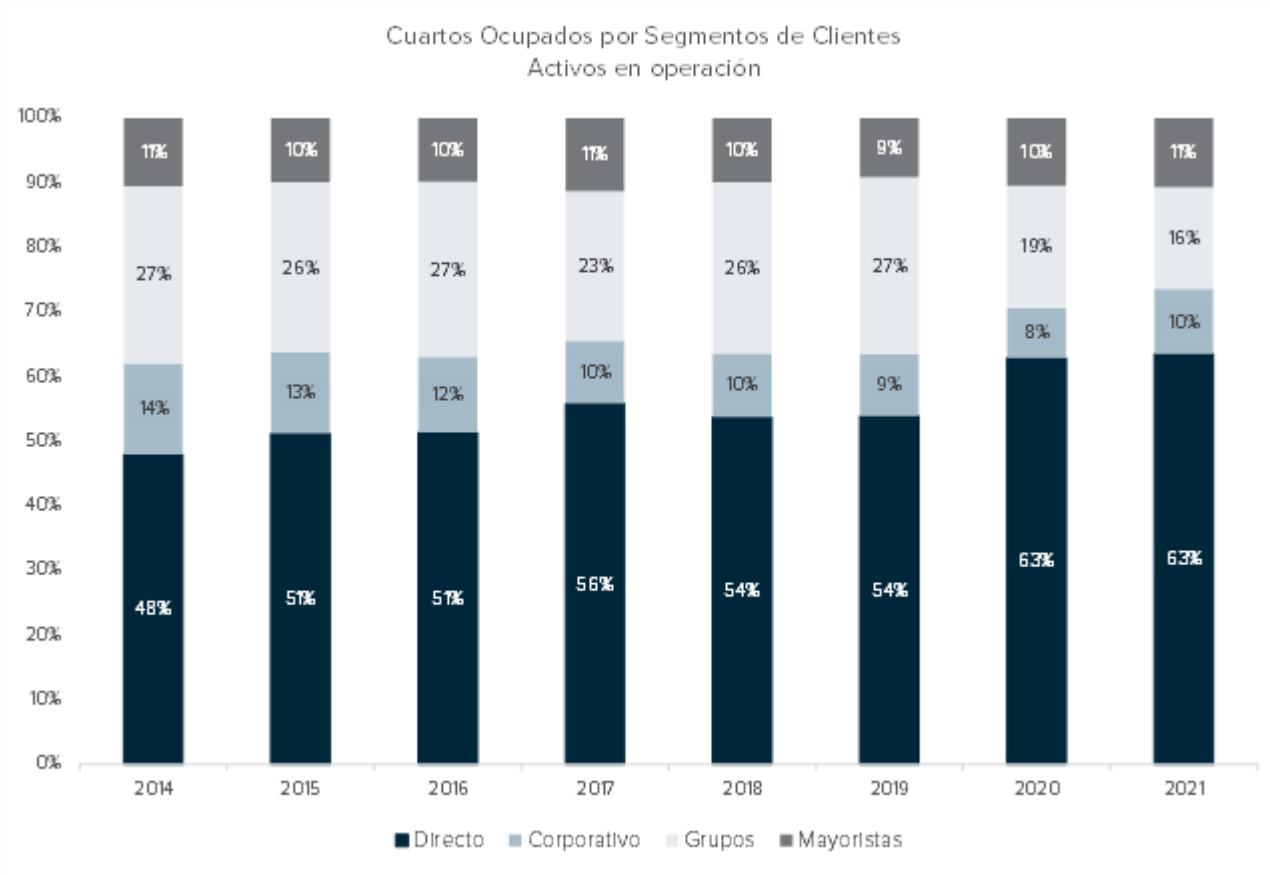
A continuación, se muestra la distribución histórica de los canales de distribución de los Activos en Operación:[1]2

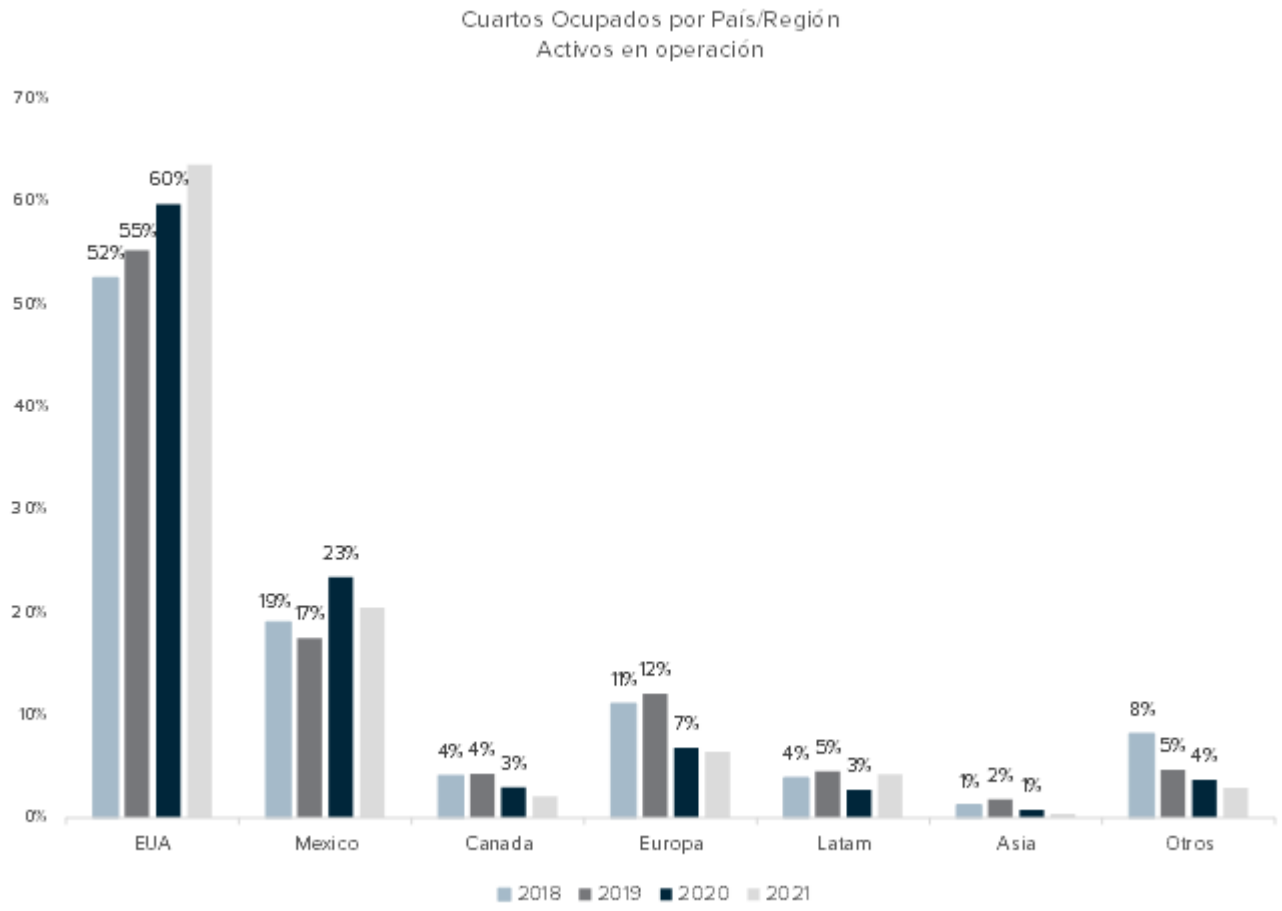
[1] Tras su adquisición, el Hotel Bless Madrid abrió el 26 de noviembre de 2020 y su distribución no está incluida en la estadística presentada.



La siguiente tabla describe la distribución histórica de los distintos segmentos de clientes de los Activos en Operación y los cuartos ocupados por país o región:

[2] Tras su adquisición, el Hotel Bless Madrid abrió el 26 de noviembre de 2020 y su distribución no está incluida en la estadística presentada.


Cuartos Ocupados por Segmentos de Clientes
Activos en operación
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
11%
10%
10%
11%
10%
9%
10%
11%
27%
26%
27%
23%
26%
27%
19%
16%
14%
13%
12%
10%
10%
9%
8%
10%
48%
51%
51%
56%
54%
54%
63%
63%
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
Directo
Corporativo
Grupos
Mayoristas



Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Patentes, licencias y marcas

A continuación, se describen por entorno las marcas propiedad de la Emisora y sus subsidiarias y, en su caso, las licencias otorgadas sobre las mismas, vigentes al 31 de diciembre de 2021.

RLH Properties

MARCA	DISEÑO	ESTATUS	EXPEDIENTE	NO. REG.	CLASE	PRODUCTOS / SERVICIOS	FECHA DE RENOVACIÓN	AVISO DE US0	TITULAR
RLH PROPERTIES		VIGENTE	2416022	2173902	36	Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	03/09/2030	03/09/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

RLH PROPERTIES		VIGENTE	2416023	2173903	37	Servicios de construcción, servicios de reparación; servicios de instalación.	03/09/2030	03/09/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
RLH PROPERTIES		VIGENTE	2605804	2323222	36	Negocios inmobiliarios.	10/11/2031	10/11/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
RLH PROPERTIES		VIGENTE	2605802	2323221	37	Servicios de construcción.	10/11/2031	10/11/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

Entorno Mayakoba

MARCA	DISEÑO	ESTATUS	NO. SOL.	NO. REG.	CLASE	PRODUCTOS / SERVICIOS	FECHA DE RENOVACIÓN	FECHA DE AVISO DE USO	TITULAR
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517664	1508328	1	Productos químicos para la industria, la ciencia y la fotografía, así como para la agricultura, la horticultura y la silvicultura; resinas artificiales en bruto, materias plásticas en bruto; abonos para el suelo; composiciones extintoras; preparaciones para templar y soldar metales; productos químicos para conservar alimentos; materias curtientes; adhesivos (pegamentos) para la industria.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517665	1508329	2	Pinturas, barnices, lacas; productos antioxidantes y productos para conservar la madera; materias tintóreas; mordientes; resinas naturales en bruto; metales en hojas y en polvo para pintores, decoradores, impresores y artistas.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517666	1507261	3	Preparaciones para blanquear y otras sustancias para lavar la ropa; preparaciones para limpiar, pulir, desengrasar y raspar; jabones; productos de	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						perfumería, aceites esenciales, cosméticos, lociones capilares; dentífricos.			
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517667	1508330	4	Aceites y grasas para uso industrial; lubricantes; composiciones para absorber, rociar y asentar el polvo; combustibles (incluida la gasolina para motores) y materiales de alumbrado; velas y mechas de iluminación.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517668	1507016	5	Productos farmacéuticos y veterinarios; productos higiénicos y sanitarios para uso médico; alimentos y sustancias dietéticas para uso médico o veterinario, alimentos para bebés; complementos alimenticios para personas o animales; emplastos, material para apósitos; material para empastes e improntas dentales; desinfectantes; productos para eliminar animales dañinos; fungicidas, herbicidas.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517669	1508331	6	Metales comunes y sus aleaciones; materiales de construcción metálicos; construcciones transportables metálicas; materiales metálicos para vías férreas; cables e hilos metálicos no eléctricos; artículos de cerrajería y ferretería metálicos; tubos y tuberías metálicos; cajas de caudales; productos metálicos no comprendidos en otras clases; minerales metalíferos.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517671	1508332	7	Máquinas y máquinas herramientas; motores (excepto motores para vehículos terrestres); acoplamientos y elementos de transmisión (excepto para vehículos terrestres); instrumentos agrícolas que no sean accionados manualmente; incubadoras de huevos; distribuidores automáticos.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517672	1508333	8	Herramientas e instrumentos de mano accionados manualmente; artículos de cuchillería, tenedores y cucharas; armas blancas; maquinillas de afeitar.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517673	1508334	9	Aparatos e instrumentos científicos, náuticos, geodésicos, fotográficos, cinematográficos, ópticos, de pesaje, de medición, de señalización, de control (inspección), de salvamento y de enseñanza; aparatos e instrumentos de conducción, distribución, transformación, acumulación, regulación o control de la electricidad; aparatos de grabación, transmisión o reproducción de sonido o imágenes; soportes de registro magnéticos, discos acústicos; discos compactos, DVD y otros soportes de grabación digitales; mecanismos para aparatos de previo pago; cajas registradoras, máquinas de calcular, equipos de	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

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

						para artistas; pinceles; máquinas de escribir y artículos de oficina (excepto muebles); material de instrucción o material didáctico (excepto aparatos); materias plásticas para embalar (no comprendidas en otras clases); caracteres de imprenta; clichés de imprenta.			
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517681	1508340	17	Caucho, gutapercha, goma, amianto, mica y productos de estas materias no comprendidos en otras clases; productos de materias plásticas semielaborados; materiales para calafatear, estopar y aislar; tubos flexibles no metálicos.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1517683	1508341	18	Cuero y cuero de imitación, productos de estas materias no comprendidos en otras clases; pieles de animales; baúles y maletas; paraguas y sombrillas; bastones; fustas y artículos de guarnicionería.	19/08/2024	19/08/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1339992	1369433	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal	16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339987	1368348	28	Juegos y juguetes; artículos de gimnasia y deporte no comprendidos en otras clases; adornos para árboles de navidad.	16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339988	1368349	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina.	16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339985	1368346	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339986	1368347	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339989	1368350	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1339984	1368345	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería.	16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1339996	1368353	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1339997	1368354	28	Juegos y juguetes; artículos de gimnasia y deporte no comprendidos en otras clases; adornos para árboles de navidad.	16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1339999	1368355	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina.	16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1339991	1368351	30	Café, té, cacao y sucedáneos del café; arroz; tapioca y sagú; harinas y preparaciones a base de cereales; pan, productos de pastelería y confitería; helados; azúcar, miel, jarabe de melaza; levadura, polvos de hornear; sal; mostaza; vinagre, salsas (condimentos); especias; hielo.	16/01/2023	16/01/2023	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	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1339994	1368352	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería.	16/01/2023	16/01/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	1488074	1478812	19	Pisos no metálicos.	21/05/2024	21/05/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1500631	1482876	19	Pisos no metálicos.	27/06/2024	27/06/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

MAYAKOBA		VIGENTE	334281	583635	37	Servicios de construcción residencial y comercial, renta de equipo de construcción, administración de construcciones, planeación de construcciones, desarrollo de bienes raíces, instalación y reparación de elevadores, instalación, reparación y mantenimiento de equipo de calefacción, planeación para construcciones, selección de sitios para bienes raíces, construcción de edificios residenciales y comerciales, construcciones de carreteras, calles, pavimentado, demolición deconstrucciones, construcción y reparación de edificios, construcción de puentes, inversiones de proyectos de construcción, reparación de bienes inmuebles.	29/05/2028	29/05/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	334282	587495	36	Servicios de corretajes, análisis y consultoría financiera, evaluación fiscal, representación fiduciaria, inversiones - financieras en bienes raíces, planeación financiera, inversión de fondos, préstamos hipotecarios, seguros, consultoría en materia de inversión financiamiento para compra-venta, financiamiento en bienes raíces, administración financiera, servicios	29/05/2028	29/05/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						hipotecarios, evaluación financiera de bienes raíces, administración de bienes raíces, servicios de fiducia-rio en bienes raíces, administración de inmuebles, cambio de divisas.			
MAYAKOBA		VIGENTE	334279	585247	42 35 41 42 43 44 45	Salones de belleza, boutiques, bufetes, cafeterías, tiendas de venta al menudeo de ropa, servicios de hospedaje, alojamiento y comida por hoteles, pensiones, campos turísticos, servicios de restaurante, peluquerías, instalaciones para convenciones, servicios de cosmeteria, 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, aloja miento y comida por hoteles, pensiones, campos turísticos, servicios de restaurante, preparación de alimentos, centros vacacionales, administración para terceros(hoteles), servicios de agencias de viaje. Salones de belleza, boutiques, peluquerías, instalaciones para convenciones,	29/05/2028	29/05/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						servicios de cosmeteria, 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, educativas, y de entretenimiento, torneos de golf, conciertos en vivo, provisión de canchas de tenis, juegos de football, baseball y basketball.	29/05/2028	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 sagu; harinas y preparaciones a base de cereales; pan, productos de pastelería; confitería; helados; azúcar, miel, jarabe de melaza; levadura, polvos de hornear; sal; mostaza; vinagre, salsas (condimentos); especias; hielo.	19/04/2026	19/04/2026	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1530405	1653102	33	Bebidas alcohólicas (excepto cervezas).	24/09/2024	24/09/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554587	1534222	20	Muebles, espejos, marcos; productos de madera, corcho, caña, junco, mimbre, cuerno, hueso, marfil, ballena, concha, ámbar, nácar, espuma de mar, sucedáneos de todos estos materiales o de materias plásticas, no comprendidos en otras clases.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554589	1539592	21	Utensilios y recipientes para uso doméstico y culinario; peines y esponjas; cepillos; materiales para fabricar cepillos; material de limpieza; lana de acero; vidrio en bruto o semielaborado (excepto el vidrio de construcción); artículos de cristalería, porcelana y loza no comprendidos en otras clases.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554590	1532867	22	Cuerdas, cordeles, redes, tiendas de campaña, lonas, velas de navegación, sacos y bolsas (no comprendidos en otras clases); materiales de acolchado y relleno (excepto el caucho o las materias plásticas); materias textiles fibrosas en bruto.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554592	1533856	23	Hilos para uso textil.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554595	1532868	24	Tejidos y productos textiles no comprendidos en otras clases; ropa de cama; ropa de mesa.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554597	1540017	26	Encajes y bordados, cintas y cordones; botones, ganchos y ojetes, alfileres y agujas; flores artificiales.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554600	1534223	27	Alfombras, felpudos, esteras, linóleo y otros revestimientos de suelos; tapices murales que no sean de materias textiles.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554603	1534521	29	Carne, pescado, carne de ave y carne de caza; extractos de carne; frutas y verduras, hortalizas y legumbres en conserva, congeladas, secas y cocidas; jaleas, confituras, compotas; huevos; leche y productos lácteos; aceites y grasas comestibles.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554605	1534522	31	Granos y productos agrícolas, hortícolas y forestales, no comprendidos en otras clases; animales vivos; frutas y verduras, hortalizas y legumbres frescas; semillas; plantas y flores naturales; alimentos para animales; malta.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554608	1540018	32	Cervezas; aguas minerales, y otras bebidas sin alcohol; bebidas a base de frutas y zumos de frutas; siropes y otras preparaciones para elaborar bebidas.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554611	1537505	34	Tabaco; artículos para fumadores; cerillas.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554614	1539370	38	Telecomunicaciones.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554616	1529396	39	Transporte; embalaje y almacenamiento de mercancías; organización de viajes.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554619	1534224	40	Tratamiento de materiales.	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1554622	1542823	42	Servicios científicos y tecnológicos, así como servicios de investigación y diseño en estos ámbitos; servicios de análisis e	02/12/2024	02/12/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

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

MAYAKOBA		VIGENTE	2297137	2097548	28	Juegos y juguetes; artículos de gimnasia y deporte no comprendidos en otras clases.	27/11/2029	13/07/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA		VIGENTE	2297130	2097544	30	café, te, cacao y sucedáneos del café: productos de pastelería y confitería; helados.	27/11/2029	13/07/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA GOLF CLASSIC		VIGENTE	2203022	2026509	41	educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	07/05/2029	06/08/2022	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA GOLF CLASSIC		VIGENTE	2203024	2026511	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería.	07/05/2029	06/08/2022	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA GOLF CLASSIC		VIGENTE	2203025	2026512	18	Cuero y cuero de imitación; pieles de animales, artículos de equipaje y bolsas de transporte; paraguas y sombrillas; bastones; fustas; arneses y artículos de guarnicionería; collares. Correas y ropa para animales.	07/05/2029	06/08/2022	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA GOLF CLASSIC		VIGENTE	2203023	2026510	28	Juegos y juguetes; aparatos de videojuegos; artículos de gimnasia y deporte; adornos para árboles de navidad.	07/05/2029	06/08/2022	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	2464803	2212089	36	Negocios inmobiliarios.	25/02/2031	25/02/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA RESORT		VIGENTE	1847528	1756315	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	30/01/2027	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA RESORT	N/A	VIGENTE	1847525	1756314	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	30/01/2027	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA HERITAGE	N/A	VIGENTE	1475726	1475302	45	Servicios jurídicos; servicios de seguridad para la protección de bienes y personas; servicios personales y sociales prestados por terceros para satisfacer	09/04/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						necesidades individuales.			
MAYAKOBA HERITAGE	N/A	VIGENTE	1475727	1476976	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	09/04/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PUEBLITO MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1544588	1518915	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	03/11/2024	---	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PUEBLITO MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1544591	1518916	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	03/11/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PUEBLITO MAYAKOBA		EN TRÁMITE	PENDIENTE	PENDIENTE	35	gestión, organización y administración de negocios comerciales; organización de ferias comerciales	PENDIENTE	PENDIENTE	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PUEBLITO MAYAKOBA		EN TRÁMITE	PENDIENTE	PENDIENTE	41	Educación; servicios de entretenimiento; actividades culturales	PENDIENTE	PENDIENTE	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PUEBLITO MAYAKOBA		EN TRÁMITE	PENDIENTE	PENDIENTE	43	Servicios de restauración (alimentación)	PENDIENTE	PENDIENTE	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
VILLAS MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1420102	1445718	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	08/10/2023	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA ESTATES & BEACH HOMES		VIGENTE	1847531	1754176	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	30/01/2027	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA ESTATES & BEACH HOMES	N/A	VIGENTE	1905952	1803989	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	19/06/2027	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA HOTELS GOLF RESIDENCES		VIGENTE	1470548	1588268	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	26/03/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CARRERA MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1941765	1830094	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	04/09/2027	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
ATLETAS MAYACOBA	N/A	VIGENTE	1737698	1735040	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y	19/04/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						culturales.			
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.	26/09/2023	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAGNIFICENT MAYAKOBA ***Slogan***	N/A	VIGENTE	80555	75458	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	16/01/2023	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
Diseño		VIGENTE	1470520	1463394	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería.	26/03/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
KOBA CASA CLUB		EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	43	Servicios de restauración (alimentación)	EN TRÁMITE	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
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	18/07/2022	----	GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.
GOLF PARA TODOS	N/A	VIGENTE	77235	72531	41	Educación, formación, servicio de entretenimiento, actividades deportivas y culturales	18/07/2022	----	GOLF DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1420098	1445967	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	08/10/2023	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

CIUDAD MAYAKOBA		VIGENTE	1532799	1518294	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	01/10/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA		VIGENTE	1534247	1516147	36	Seguros, operaciones financieras, operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	03/10/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA LA CIUDAD DE TUS SUEÑOS Slogan	N/A	VIGENTE	102469	93950	36	Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	11/02/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
JARDINES DE CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1670614	1625794	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	21/10/2025	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA VIVE FELIZ Slogan	N/A	VIGENTE	102468	93949	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	11/02/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
JARDINES DE CIUDAD MAYAKOBA		VIGENTE	1712876	1647501	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	11/02/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
JARDINES DE CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1670613	1625793	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	21/10/2025	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
JARDINES DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1777015	1697626	36	Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	27/07/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559611	1588162	35	Publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina.	16/12/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559613	1532761	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	16/12/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559615	1532762	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	16/12/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559616	1536747	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	16/12/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559617	1539438	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	16/12/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1559618	1532763	39	Transporte; embalaje y almacenamiento de mercancías; organización de viajes.	16/12/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
LA CEIBA EN CIUDAD MAYAKOBA	N/A	SUSPENSO	1825717	EN TRÁMITE	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	N/A	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
LAGUNAS DE CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1825716	1737532	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	29/11/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
LA CEIBA EN CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1825715	1759738	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	29/11/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
ALTOS CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1953653	1836841	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	02/10/2027	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
ALTOS CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1953650	1836840	36	Seguros, operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	02/10/2027	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA HEALTH CENTER	N/A	VIGENTE	1999054	1874992	44	Servicios médicos.	22/01/2028	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	2022538	1890869	28	Juegos y juguetes; aparatos de videojuegos; artículos de gimnasia y deporte.	14/03/2028	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CIUDAD MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	2022537	1890868	25	Prendas de vestir, calzado, artículos de sombrerería.	14/03/2028	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
LAGUNAS DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1601622	1563099	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios	22/04/2025	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

						inmobiliarios.			
LAGUNAS DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1601621	1563098	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	22/04/2025	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA VILLAGE	N/A	VIGENTE	1420101	1445969	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	08/10/2023	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA VILLAGE	N/A	VIGENTE	1737692	1663824	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios de instalación.	19/04/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MAYAKOBA VILLAGE	N/A	VIGENTE	1737694	1658103	27	Alfombras; felpudos; linóleos; revestimientos de suelos; tapices; murales que no sean de materias textiles; esteras.	19/04/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PARQUES DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1420100	1445968	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	08/10/2023	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PARQUES DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1737675	1663821	27	Alfombras; felpudos; esteras; linóleo; otros revestimientos de suelos; tapices murales que no sean de materiales textiles.	19/04/2026	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
PARQUES DE MAYAKOBA	N/A	VIGENTE	1737686	1663823	37	Servicios de construcción; servicios de reparación; servicios 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.	08/10/2023	---	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. LICENCIA A FAVOR DE MAYAKOBA COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.
MAYAKOBA COUNTRY CLUB	N/A	VIGENTE	1737683	1663822	27	Alfombras; felpudos; 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.	27/10/2024	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. LICENCIA A FAVOR DE MAYAKOBA COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.
MAYAKOBA COUNTRY CLUB	N/A	VIGENTE	2208851	2031719	36	Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	20/05/2029	20/05/2022	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. LICENCIA A FAVOR DE MAYAKOBA COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.
MAYAKOBA COUNTRY CLUB	N/A	VIGENTE	2249378	2069624	28	Juegos y juguetes; aparatos de videojuegos; artículos de gimnasia y deporte, adornos para árboles de navidad	26/08/2029	26/08/2022	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V. LICENCIA A FAVOR DE MAYAKOBA COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.
MAYAKOBA & ONKOBA	N/A	VIGENTE	1941771	1830096	37	Servicios de construcción, servicios de reparación; servicios de instalación.	04/09/2027	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
KOBAMAYA	N/A	VIGENTE	1617054	1573654	41	Educación; formación; servicios de entretenimiento; actividades deportivas y culturales.	03/06/2025	----	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
AQUÍ ME QUEDO	N/A	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	EN TRÁMITE	43	Servicios de restauración (alimentación)	EN TRÁMITE	----	ISLAS DE MAYAKOBA, S.A. DE C.V.

Otras marcas del Entorno Mayakoba inscritas en el extranjero

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

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

Hotel Four Seasons Ciudad de México

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

						(servicios de -), banquetes de dulces (servicios de -) degustación (servicios de -); banquetes (servicios de -) para todo tipo de eventos, bar (servicios de -); preparación de alimentos para su consumo a través de una pastelería.			
PAN DULCE LA QUINTA ESTACIÓN		VIGENTE	2605800	2325640	43	Servicios de restauración (alimentos)	18/11/2031	18/11/24	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
ZANAYA		VIGENTE	1741961	1669407	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	29/04/2026	----	INMOBILIARIA NACIONAL MEXICANA, S.A.P.I. DE C.V.
ZANAYA		VIGENTE	1741960	1669406	45	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal; restaurantes (servicios de); bar (servicios de).	29/04/26	----	INMOBILIARIA NACIONAL MEXICANA, S.A.P.I. DE C.V.

Entorno Mandarina

MARCA	DISEÑO	ESTATUS	EXPEDIENTE	NO. REG.	CLASE	PRODUCTOS / SERVICIOS	FECHA DE RENOVACIÓN	AVISO DE US0	TITULAR
CARAO		VIGENTE	2605806	2327358	43	Servicios de restauración (alimentos)	22/11/2031	22/11/2024	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
CARAO	N/A	VIGENTE	2318687	2132155	43	Servicios de restauración (alimentos)	09/09/2030	09/09/2023	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA	N/A	VIGENTE	1310740	1425159	36	Seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios.	21/09/2022	----	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.

						monetarias; 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 culturales. Excluyendo fotografía.	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2027560	1893160	43	Servicios de restauración (alimentación); hospedaje temporal.	26/03/2028	26/03/2028	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
MANDARINA		VIGENTE	2027563	1893555	44	Servicios médicos; servicios veterinarios; tratamientos de higiene y belleza para personas o animales; servicios de agricultura, 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.

Hotel Rosewood Villa Magna

MARCA	DISEÑO	ESTATUS	NO. REG.	CLASE	FECHA DE RENOVACIÓN	TITULAR

VILLA MAGNA	NOMINATIVA	VIGENTE	650773	42	22/07/2031	HOTEL VILLA MAGNA, S.L.
VM		VIGENTE	974080	42	28/04/2031	HOTEL VILLA MAGNA, S.L.
VILLA MAGNA	NOMINATIVA	VIGENTE	2951246	14 39 41	30/07/2030	HOTEL VILLA MAGNA, S.L.
VM		VIGENTE	2951245	16 25 33	21/08/2030	HOTEL VILLA MAGNA, S.L.
HOTEL VILLAMAGNA, S.L.	NOMINATIVA	VIGENTE	209259	43	05/07/2026	HOTEL VILLA MAGNA, S.L.
VILLA MAGNA	NOMINATIVA	VIGENTE	40000184	36 37 42	05/07/2026	HOTEL VILLA MAGNA, S.L.
VILLA MAGNA	NOMINATIVA	VIGENTE	432799	36 37 42	05/07/2026	HOTEL VILLA MAGNA, S.L.
VM		VIGENTE	40000851	36 37 43	31/10/2023	HOTEL VILLA MAGNA, S.L.
VM		VIGENTE	3532521	36 37 43	31/10/2023	HOTEL VILLA MAGNA, S.L.
LOUNGE VILLA MAGNA	NOMINATIVA	VIGENTE	2857197	43	19/12/2028	HOTEL VILLA MAGNA, S.L.
MAGNUM BY VILLA MAGNA	NOMINATIVA	VIGENTE	2857204	43	19/12/2028	HOTEL VILLA MAGNA, S.L.
MAGNA 22	NOMINATIVA	VIGENTE	2930596	43	17/05/2030	HOTEL VILLA MAGNA, S.L.
THE SPA VILLA MAGNA		VIGENTE	4007436	41 44	27/02/2029	HOTEL VILLA MAGNA, S.L.
FLOR Y NATA	NOMINATIVA	EN TRÁMITE	4136135	43	----	HOTEL VILLA MAGNA, S.L.
LAS BRASAS DE CASTELLANA	NOMINATIVA	EN TRÁMITE	4136128	43	----	HOTEL VILLA MAGNA, S.L.
TARDE O	NOMINATIVA	EN TRÁMITE	4136132	43	----	HOTEL VILLA MAGNA, S.L.

Hotel Bless Madrid

Respecto a las marcas del Bless Collection Hotel Madrid, Palladium Gestión, S.L.U. y Fiesta Hotels & Resorts, S.L. autorizaron mediante Contrato de Gestión Hotelera de fecha 14 de julio de 2021 el uso y explotación de las marcas siguientes a favor de Breda Capital, S.L.:

"BLESS Hotel Madrid", con número de solicitud M3703305 – Clase 43;
"Etxeko", con número de solicitud M3722520 – Clase 43;
"Etxeko", con número de solicitud 017913637 – Clases 35, 41 y 43;
"TX Etxeko", con número de solicitud M3723212 – Clase 43;

"TX Etxeko", con número de solicitud 017915488 – Clases 35, 41 y 43;
"tx", con número de solicitud 017913634 – Clases 35, 41 y 43;
"Picos Pardos Sky Lounge", con número de solicitud 4107 825 – Clases 41 y 43;
"Versus Lively Lounge", con número de solicitud 4107965 – Clases 41 y 43; y
"Fetén Clandestine Club", con número de solicitud M 4107851.

Licencias otorgadas a favor de la Emisora

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

Principales clientes:

Principales clientes

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

Legislación aplicable y situación tributaria:

Legislación aplicable y situación tributaria

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

Por su parte, el Hotel Rosewood Villa Magna y Hotel Bless Madrid cuentan con las licencias urbanísticas necesarias y cumplen con la normatividad de urbanismo y turismo que les corresponde.

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

Las operaciones del Hotel Four Seasons Ciudad de México 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

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

Acciones Colectivas

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

Inversión extranjera

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

Regulación ambiental

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

Asimismo, las operaciones tanto de las sociedades operadoras del Entorno Mayakoba y Entorno Mandarina, como de las sociedades propietarias y que se encargan de la construcción y desarrollo del Hotel Rosewood Mandarina, 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, gran parte de 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 Mandarina y, en especial, la construcción del Hotel Rosewood Mandarina. 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 del Medio Ambiente y Recursos Naturales es la entidad reguladora a nivel federal, en tanto que la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo y (ii) la Secretaría de Desarrollo Rural y Medio Ambiente en Nayarit, 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 Mandarina 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 Mandarina, 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 Mandarina, 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 Mandarina, deben cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcción correspondiente, 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 Mandarina, incluyendo la construcción de nuevas residencias y hoteles, están sujetas a la obtención de permisos 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 Mandarina, 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 Mandarina, así como su regulación a nivel federal, son los siguientes:

Impacto ambiental

El Entorno Mayakoba y el Entorno Mandarina 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 Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales ("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 Mandarina 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 Mandarina. 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 el proyecto

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 en vigor cuando inició el proceso regulatorio del proyecto).

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 ("CUSTF").

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, por un volumen suficiente para las operaciones del Entorno Mayakoba. La concesión para el uso de agua establece diversas obligaciones administrativas y fiscales, 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 Ley de Aguas Nacionales. 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.

Zona Federal Marítimo Terrestre

Las operaciones del Entorno Mayakoba y del Entorno Mandarina se benefician del frente de playa o Zona Federal Marítimo Terrestre (“ZOFEMAT”) en donde se ubica el club de playa de los hoteles, además de ser utilizada por los huéspedes de los hoteles del Entorno Mayakoba y el Entorno Mandarina. El uso de la ZOFEMAT, la cual es un bien de dominio público, está regulado por 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.

El Condominio Mayakoba, A.C. y el Condominio Maestro La Mandarina, 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 Mandarina están en cumplimiento sustancial con dichas obligaciones.

La vigilancia del cumplimiento de las obligaciones ambientales federales de la Emisora está a cargo de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la CONAGUA, principalmente.

Residuos Peligrosos

Otro aspecto ambiental de los Entornos Mayakoba y el Entorno Mandarina 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 Mandarina están en cumplimiento sustancial con sus obligaciones en materia de residuos peligrosos.

Situación Tributaria

Nuestros ingresos están sujetos al pago del Impuesto Sobre la Renta bajo el régimen general 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 Golf El Camaleón Mayakoba y el Entorno Mandarina, están sujetos al IVA, impuesto indirecto que trasladamos a nuestros clientes. Asimismo, cada año debemos pagar el impuesto predial respecto de nuestros activos inmobiliarios.

Los ingresos de nuestros activos en España están sujetos al pago del Impuesto sobre Sociedades bajo el régimen general previsto en la Ley del Impuesto de Sociedades 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 estos activos (Hotel Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Collection Madrid), están sujetos al IVA, impuesto indirecto que trasladamos a nuestros clientes. Asimismo, cada año debemos pagar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles respecto de nuestros activos inmobiliarios y el Impuesto de Actividades Económicas sobre los servicios que se pueden prestar.

Circular Única de Auditores Externos

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

Recursos humanos:

Recursos humanos

Alineándonos a la reforma de la subcontratación laboral que entró en vigor el 23 de abril del 2021 que prohíbe la subcontratación de personal, las sociedades operadoras de nuestros hoteles absorbieron la responsabilidad de los empleados convirtiéndose en compañías patronas de estos. La Emisora es la única sociedad que se mantiene con una sociedad operadora y otra como prestadora de servicios profesionales a otras sociedades.

Si bien los empleados de la Emisora no se encuentran dentro de un sindicato, la mayoría de los empleados que laboran en los hoteles son miembros de uno. 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. Gestionamos las relaciones laborales de manera responsable y buscando salvaguardar en todo momento los intereses y reputación de la Emisora y las sociedades operativas, sin embargo, no podemos asegurar que no existan disputas en el futuro en relación con contratos individuales y/o colectivos de trabajo. Hoy en día mantenemos una relación cercana con nuestros sindicatos primordialmente a través de nuestros operadores.

Las sociedades operativas de nuestros hoteles se obligan a proporcionar sus servicios mediante personal propio, siendo por lo tanto responsables de las obligaciones que deriven de las relaciones con sus trabajadores y frente a terceras personas, también se obligan a recibir las propinas que los huéspedes o clientes de los hoteles y otros activos incluyan en sus cuentas para que una comisión tripartita formada por sindicato, empleados y

patrón sean responsables de la repartición conforme a las reglas y políticas previamente comunicadas a los trabajadores que son elegibles a estas, así también se obligan a proporcionar a los empleados todo el equipo necesario para la adecuada prestación de los servicios, incluyendo uniformes, ropa de trabajo, equipo de protección y aparatos de intercomunicación.

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

Al 31 de diciembre de 2021, son ocho (8) las sociedades que operan nuestros hoteles, dos (2) que operan nuestro campo de golf y experiencias y dos (2) más que corresponden a la compañía Emisora con un total de 4,011 empleados, de los cuales 1,529 a la fecha mencionada eran temporales y 1,813 eran sindicalizados.

Entorno	Sociedad Operativa	Sociedad de Servicios	Empleados totales	Empleados Temporales	Empleados de Planta/Fijos	Sindicalizados
Four Seasons Ciudad de México	Inmobiliaria Nacional Mexicana S.A. de C.V.		347	33	314	191
Rosewood Villa Magna Madrid	Hotel Villa Magna S.L.		243	38	205	15
Bless Madrid Hotel	Breda Capital S.L.U.		110	47	63	9
Fairmont Mayakoba	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V.		764	542	222	312
Rosewood Mayakoba	Islas de Mayakoba, S.A. de C.V.		647	215	432	354
Banyan Tree Mayakoba	Mayakoba Thai, S.A. de C.V.		546	264	282	337
Andaz Mayakoba	Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V.		428	215	213	268
One&Only Mandarina	Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V.		537	66	471	274
Campo de Golf El Camaleón y Mayakoba Experiences	Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.		169	74	95	23
Mandarina Experiences	Mahajua Villas, S. de R.L. de C.V.		81	25	56	30
Corporativo	RLH Properties, S.A.B. de C.V	RLH Services, S. de R.L. de C.V.	138	10	128	0

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

Desempeño ambiental:

Desempeño Ambiental

Sostenibilidad

Buscando mantener nuestro liderazgo en el sector, expandir nuestra presencia y perdurar en el largo plazo sin comprometer los recursos de las generaciones futuras, en **RLH Properties** estamos trabajando en estructurar e implementar la estrategia de sostenibilidad de la empresa basada en una visión de mejora continua y cumpliendo con los más altos estándares en materia de sostenibilidad. Continuaremos enfocados en dar seguimiento a las iniciativas ambientales, sociales y de gobierno corporativo ("ASG") que se han implementado y definiremos y realizaremos nuevas iniciativas que incluyan los temas materiales del negocio y que generen impacto positivo a todos nuestros grupos de interés.

La inclusión de la sostenibilidad en la estrategia de las empresas se ha convertido más que en un requisito, en una necesidad para perdurar en el largo plazo y en un factor cada vez más importante para sus distintos grupos de interés (inversionistas, instituciones financieras, clientes, etc.).

En **RLH Properties** la sostenibilidad es una actitud, una cultura y un compromiso con la estrategia e iniciativas **ambientales, sociales y de gobernanza (ASG)** en todos los ámbitos y niveles de actuación de la empresa.

Este año, se realizó por segundo año el análisis para relacionar las principales acciones realizadas en **RLH Properties** con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) definidos por las Naciones Unidas en 2015 como parte de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.

A continuación, se mencionan cuáles son esos 17 objetivos, así como los esfuerzos y acciones que **RLH Properties** llevó a cabo durante 2021 para contribuir a los mismos.

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

Ambiental

Acciones	**ODS Impactado**
Certificado de Calidad Ambiental Turística en el Nivel de Desempeño Ambiental 2 en Mayakoba: Es otorgado por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) y es el máximo nivel que una empresa puede alcanzar. Fue otorgado en 2019 al entorno Mayakoba (hoteles Andaz, Banyan Tree, Fairmont y Rosewood, campo de golf El Camaleón y Fairmont Heritage Place). Es importante mencionar que Mayakoba cuenta con esta certificación Nivel 1 desde 2013 y se renovó en los años subsecuentes hasta obtener la certificación Nivel 2 en 2019, permaneciendo vigente a la fecha. **Certificado Preferred by Nature en hoteles de Mayakoba:** Es otorgado por la organización internacional	

Preferred by Nature. Los hoteles Banyan Tree, Fairmont y Rosewood lo obtuvieron desde 2011 y el hotel Andaz desde 2017. Esta certificación, en el caso de hoteles y operadores turísticos, certifica a aquellos que benefician a las comunidades locales, el ecosistema y la vida silvestre. Permanece vigente y a finales de 2022 se realizará auditoría para su renovación. **Certificado Verde en Mayakoba:** Es otorgado por la Procuraduría de Protección al Ambiente de Quintana Roo (PPA). En septiembre de 2021, luego de la auditoría correspondiente, fue otorgado al entorno Mayakoba incluyendo a los cuatro hoteles, campo de golf El Camaleón y Fairmont Heritage Place. Este reconoce a las empresas que cumplen con un desempeño ambiental superior al exigido por la legislación vigente. **Distintivo "S" en hoteles de Mayakoba:** Es otorgado por la Secretaría de Turismo (SECTUR). Lo ostentan desde 2016 los hoteles Fairmont, Banyan Tree y Rosewood y posteriormente el hotel Andaz. Este distintivo es un reconocimiento a las buenas prácticas sustentables en el desarrollo de proyectos turísticos y al compromiso de las empresas turísticas que operan en México bajo los criterios globales de sustentabilidad. Permanece vigente y a finales de 2022 se realizará auditoría para su renovación. **Certificado como Santuario Cooperativo del campo de golf El Camaleón Mayakoba:** Otorgado por Audubon International en los siguientes componentes: (i) manejo del hábitat y vida silvestre, (ii) conservación del agua, (iii) manejo de la calidad del agua, (iv) concientización y educación ambiental y, (v) reducción y seguridad en el uso de productos químicos. Se obtuvo desde octubre de 2006 y se recertifica cada 2 o 3 años conforme la organización solicita la información. Actualmente permanece vigente.	

Acciones	**ODS Impactado**
Planta de tratamiento de El Monteón, Nayarit: Luego de asesorar y apoyar a los habitantes del municipio de El Monteón en 2020 para conseguir fondos por 7 millones de pesos del Estado para poner en funcionamiento la planta de tratamiento de agua, a partir de enero de 2021 Mandarina ha cubierto los gastos por concepto de seguridad en la planta (420 mil pesos anuales) y ha propuesto al municipio absorber el costo de la operación y mantenimiento (430 mil pesos anualmente). Dicha aprobación está pendiente por parte del Municipio.	
Semana de Arrecifes en Mayakoba: Mayakoba, en colaboración con Sancus Foundation, se unió este año al Programa de Restauración de arrecifes de corales liderado por la organización Oceanus, el cual consiste en: (i) rescate de fragmentos de corales desprendidos por causas naturales, (ii) fragmentación y estabilización de corales para ser colocados en viveros, (iii) trasplante a bases fijas en el sustrato y (v) monitoreo de crecimiento y desarrollo. RLH Properties asumió el compromiso de restaurar 5,000 colonias de coral a lo largo de 5 años. En junio de 2021, se logró trasplantar 500 nuevas colonias de corales en el Caribe Mexicano. Adicionalmente, se realizaron con los huéspedes talleres y actividades interactivas en la playa y canales de Mayakoba y se convocó a los empleados de RLH Properties a participar en la iniciativa decorando, con sus familias, las bases en las que se trasplantarían los corales. Se realizó un concurso y se obtuvo una exitosa participación. Es importante mencionar que en el transcurso del año se trasplantaron otras 500 colonias de coral más, por lo que se alcanzó la meta de 1,000 colonias de coral en 2021, en línea con el compromiso de restaurar 5,000 en 5 años.	
Recolección de taparroscas en oficina RLH Mayakoba: En septiembre de 2021 se invitó a los empleados de las oficinas de RLH en Mayakoba a recolectar voluntariamente taparroscas de plástico para contribuir con la Asociación Mexicana de Ayuda a Niños con Cáncer (AMANC), la cual tiene como objetivo asegurar que ningún menor de edad con cáncer abandone su tratamiento por falta de recursos económicos. Se tuvo una exitosa participación, recolectando un total de 100 kg de taparroscas y adoptando esta iniciativa de manera permanente en nuestra oficina. Con el reciclaje de éste y otros productos, AMANC genera recursos para continuar brindando apoyo integral a niños y adolescentes con cáncer y a sus familias.	

Acciones	**ODS**

Impactado

Limpieza de Playa Yum Yum en la Reserva de la Biósfera de Sian Ka´an, Quintana Roo: En el marco de la Limpieza Internacional de Costas y Playas, en octubre de 2021 Mayakoba organizó, en conjunto con la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, la limpieza de esta playa, en la que participaron un total de 54 voluntarios de RLH Properties, Andaz, Banyan Tree, Rosewood, campo de golf El Camaleón y Condominio Mayakoba. Se recolectaron aproximadamente 150kg de plástico y basura que fueron entregados al centro de acopio Tulum Circula.

Limpieza de Playa Xcalacoco en Solidaridad, Quintana Roo: En el marco de la Limpieza Internacional de Costas y Playas, en octubre de 2021 Mayakoba organizó, en conjunto con la Dirección de Zona Federal Marítima Terrestre del municipio de Solidaridad, la limpieza de esta playa. Participaron un total de 26 voluntarios de RLH Properties, Fairmont Mayakoba y campo de golf El Camaleón. Se recolectaron aproximadamente 35kg de basura no reciclable, 11kg de vidrio, 4kg de PET, 3kg de latas, 100gr de colillas de cigarro, 200gr de metales y 50gr de taparroscas que fueron entregados al municipio para su correcta disposición.

Social

Acciones

ODS Impactado

Distintivo ESR 2021: El 26 de febrero de 2021 el Centro Mexicano de Filantropía (Cemefi) y AliaRSE otorgaron a RLH Properties el Distintivo ESR 2021, el cual reconoce y acredita ante sus grupos de interés a las empresas que asumen voluntaria y públicamente el compromiso de implantación y mejora continua de una gestión socialmente responsable como parte de su cultura y estrategia de negocio.

El distintivo es otorgado a las empresas mexicanas que alinean su gestión de negocio en cuatro ámbitos estratégicos:

a. Ética empresarial: evaluando el compromiso ético, Código de Conducta, transparencia y legalidad, la prevención de negocios ilícitos, entre otros.

b. Calidad de vida en la empresa: evaluando las condiciones laborales, balance familia y trabajo, capacitación y desarrollo, la diversidad e igualdad de oportunidades, salud y seguridad laboral.

c. Vinculación con la comunidad: evaluando el compromiso con la comunidad y su desarrollo, la inversión social, el voluntariado corporativo, la mercadotecnia responsable, la promoción del consumo responsable, entre otros temas.

d. Cuidado y preservación del medio ambiente: evaluando las políticas ambientales, inversión sustentable, capacitación y programas ambientales, información y comunicación ambiental, manejo del impacto ambiental, entre otros.

Acciones

ODS Impactado

Venta de mobiliario a empleados de Mayakoba: En mayo de 2021 se llevó a cabo una venta de mobiliario de la empresa en desuso a precios accesibles/simbólicos a los empleados de Mayakoba. Se recaudaron 30 mil pesos que se destinaron a cubrir la colegiatura anual de un alumno en el Centro Educativo K'iin Beh (escuela bilingüe sin fines de lucro en Playa del Carmen que brinda educación a más de 300 alumnos de preescolar, primaria y secundaria de la región y a hijos de empleados de Rosewood Mayakoba). K'iin Beh acepta estudiantes de todos los niveles económicos gracias a su modelo basado en becas.

Donativo de bases de cama a comunidades indígenas en Quintana Roo: En julio de 2021, el hotel Fairmont Mayakoba realizó el donativo de 170 bases de cama matrimoniales e individuales a comunidades indígenas de Bacalar, Jose María Morelos y Felipe Carrillo Puerto en Quintana Roo.

Donativos a Banco de Alimentos de México: A finales de 2020 se convocó a los empleados de RLH Properties a participar en la iniciativa FONDODespensaMX de Cemefi, cuyo objetivo fue el de apoyar a familias que perdieron sus ingresos debido a la emergencia sanitaria por COVID-19. Como resultado, los empleados donaron un total de 105 mil pesos y RLH Properties se comprometió a igualar este monto al 200%, representando un donativo de 210 mil pesos por parte de la empresa. Sin embargo, debido a que FONDODespensaMX había llegado a su meta de recaudación, en conjunto con Cemefi se decidió destinar este último monto a Banco de Alimentos de México (BAMX) durante 2021, asegurando de esta manera la entrega de alimentos a familias mexicanas que continúan viendo afectada su economía por la pandemia.

El monto se distribuyó equitativamente a BAMX Nayarit (agosto 2021) y BAMX Quintana Roo (noviembre 2021), con lo cual se logró adquirir 940 paquetes alimentarios y beneficiar a 470 familias por dos quincenas.

Adicionalmente, en conmemoración del Día Mundial de la Alimentación (16 de octubre de 2021), se convocó a los empleados de RLH Properties a donar 1kg de arroz, frijol, lenteja o pasta, recolectando y donando a BAMX un total de 1,096 kg de estos alimentos. RLH Properties se comprometió a donar el equivalente monetario en 2022.

Participación en programa "Al Rescate" de Banco de Alimentos de México, Andaz Mayakoba: Desde 2019 el hotel Andaz Mayakoba participa en este programa, el cual tiene como objetivo rescatar alimento de distintos sectores como el hotelero y destinarlo a asociaciones civiles que atienen a grupos vulnerables. Desde su integración al programa, el hotel Andaz Mayakoba ha donado un total de 858kg de alimento, 148kg en 2021.

Acciones	ODS Impactado

Certificación Great Place to Work: Con el objetivo de transformar a RLH Properties en una mejor empresa de cara a nuestro equipo, a mediados de 2019 se estructuró y lanzó, desde la Dirección General, el plan RLH Contigo, que consistió en 20 iniciativas en los ámbitos de Identidad e Integración, Comunicación y Cambio, Compensación y Beneficios, y Desarrollo y Capital Humano. A poco más de dos años de su lanzamiento, se ha concluido exitosamente las 20 iniciativas y en septiembre de 2021 nuestra empresa obtuvo la certificación como Mejor Lugar para Trabajar (Great Place to Work) 2021-2022, la cual reconoce a las empresas que priorizan la experiencia de trabajo de sus empleados, que cuentan con una cultura organizacional saludable y que, por lo tanto, se consideran empleadores de excelencia.

Donativo de estancias en hoteles de RLH Properties: En septiembre de 2021 Funds Society organizó una cena de recaudación de fondos en Miami, Florida EUA para los afectados por el derrumbe de los edificios conocidos como Champlain Towers, en la localidad de Surfside. Nuestra empresa donó dos estancias de 2 noches en los hoteles Rosewood Villa Magna Madrid y Rosewood Mayakoba, que fueron entregadas a participantes que asistieron al evento y contribuyeron con la causa.

Así mismo, en octubre de 2021 se realizó un donativo de una estancia de 3 noches en el hotel Rosewood Villa Magna en la gala benéfica organizada por la fundación All Hands and Hearts en Praga. El monto recaudado en este evento es utilizado para la reconstrucción de escuelas afectadas por desastres naturales en México.

Donativo de embarcación en el Monteón, Nayarit: En octubre de 2021 nuestra empresa donó una embarcación y un motor (con valor aproximado de 160mil pesos) a la Cooperativa Pesquera El Monteón, en Nayarit.

Así mismo, la Cooperativa se ha convertido en proveedor de pescados y mariscos del hotel One&Only Mandarina desde enero de 2021, contribuyendo al desarrollo de la economía local. El objetivo es que continúe siendo proveedor del destino.

Campaña de donación de sangre en Mayakoba: En octubre de 2021 el hotel Banyan Tree Mayakoba organizó una campaña para donar sangre al Banco de Sangre San Miguel en Playa del Carmen, invitando a empleados de Mayakoba a sumar fuerzas. Como resultado, de 31 participantes que asistieron, 16 cumplieron con todos los

requisitos solicitados para la donación. De acuerdo con datos del Banco de Sangre San Miguel, con esta donación se logrará impactar 48 vidas.

Acciones	ODS Impactado

Donativo al DIF del municipio de Solidaridad, Quintana Roo: En noviembre de 2021, en el marco del torneo de golf del PGA Tour, World Wide Technology Championship at Mayakoba, nuestra empresa realizó un donativo de 10 mil dólares para la rehabilitación de la sede del DIF de Puerto Aventuras en el municipio de Solidaridad, Quintana Roo.

Donativo a la Fundación Mia's Miracles: En noviembre de 2021, en el marco del torneo de golf del PGA TOUR, World Wide Technology Championship at Mayakoba, RLH Properties realizó un donativo de 8 mil dólares a la fundación Mia's Miracles, la cual ayuda a que familias de escasos recursos tengan acceso a tratamientos contra el cáncer infantil.

Voluntariado para la reconstrucción de la Escuela Primaria Guillermo Prieto en Santa María del Tule, Oaxaca: En octubre de 2021 se convocó a los empleados de RLH Properties a participar en el voluntariado organizado por nuestra empresa en colaboración con Sancus Foundation y con la fundación All Hands and Hearts México para la reconstrucción de la escuela Guillermo Prieto en Oaxaca, la cual sufrió considerables daños estructurales a raíz de los terremotos de 2017.

Como resultado de esta convocatoria, 9 empleados de RLH Properties realizaron 2 viajes para participar en la reconstrucción, en donde el traslado, gastos de viaje y viáticos fueron cubiertos por la empresa (110 mil pesos aproximadamente). Gracias a esta acción, la escuela Guillermo Prieto podrá recibir nuevamente a sus 75 alumnos jugando un papel muy importante en el desarrollo de la región.

Programa de padrinos para alumnos de Centro Educativo K'inn Beh: En 2018, se invitó al Comité de Dirección de RLH y a otros directores a apadrinar un niño del Centro Educativo K'inn Beh, escuela bilingüe sin fines de lucro establecida en Playa del Carmen para los niños locales de escasos recursos. Al apadrinar a un niño, se cubre la colegiatura anual correspondiente. Seis miembros del Comité de Dirección de RLH participantes en este programa continúan siendo padrinos de sus alumnos hasta la fecha.

Acciones	ODS Impactado

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

En 2020 participaron los hoteles Banyan Tree Mayakoba, Fairmont Mayakoba y Rosewood Mayakoba. A partir de 2021, se unieron a esta iniciativa el campo de golf El Camaleón Mayakoba (abril 2021), así como los hoteles Andaz Mayakoba (mayo 2021) y One&Only Mandarina (noviembre 2021). Este 2021 se logró recaudar 2.8 millones de pesos con nuestros huéspedes, representando un monto total de 6.3 millones de pesos.

Es importante mencionar que debido a la apertura de los hoteles Rosewood Villa Magna Madrid y BLESS Hotel Madrid en el último trimestre de 2021 y a la reciente recuperación del hotel Four Seasons Ciudad de México luego de la emergencia sanitaria, estos hoteles se incorporarán al programa en 2022.

Donativo a Cruz Roja Mexicana, sede Playa del Carmen, Quintana Roo: En diciembre de 2021 la Asociación

de Hoteles de la Riviera Maya convocó a sus miembros a participar en la campaña de recaudación de la Cruz Roja Mexicana, pieza fundamental para atender emergencias en nuestro país. En este contexto, Condominio Mayakoba realizó un donativo de 20 mil pesos, apoyando la noble labor de esta institución.

Concierto benéfico en hotel Four Seasons Ciudad de México: En diciembre de 2021 se llevó a cabo el concierto benéfico del reconocido pianista Jorge Viladoms en el hotel Four Seasons Ciudad de México, lográndose recaudar cerca de 30 mil dólares que se destinaron a la fundación del artista, Crescendo con la Música, la cual apoya a los niños que viven en zonas vulnerables, ofreciéndoles la posibilidad de acercarlos a las artes por medio de la música.

Acciones	ODS Impactado

Generación de empleos: Además de la derrama económica generada por nuestros activos hoteleros y residenciales, RLH Properties contribuye al desarrollo económico de las comunidades en las que opera mediante la generación de empleos de calidad. Nuestra empresa generó cerca de 3,850 empleos directos de los cuales el 97% son mexicanos y cerca de 6000 empleos indirectos durante 2021.

Inversión en proyectos de desarrollo: Durante 2021 RLH Properties invirtió 35.1 millones de dólares en proyectos de desarrollo principalmente por la renovación del hotel Rosewood Villa Magna y por los trabajos en el complejo Mandarina (infraestructura y trabajos en los hoteles One&Only Mandarina y Rosewood Mandarina). El sector de desarrollo contribuye a acelerar el crecimiento económico de las comunidades, generar empleo y finalmente se convierte en un pilar de consumo, inversión y valor agregado.

Gobernanza

Acciones	ODS Impactado

RLH Properties en el Ranking de Integridad Corporativa 500 (IC500): En 2019, RLH Properties se marcó el objetivo de elevar el nivel en integridad corporativa, gobierno corporativo, control interno, procesos y procedimientos y estructura corporativa, para lo que puso en marcha un ambicioso plan de acción. Este esfuerzo se ha visto reflejado nuevamente en la posición ocupada en el Ranking de Integridad Corporativa 500 (IC500) * en el que nuestra empresa ha pasado de 5.9 puntos sobre 100 en 2019 a 78.4 en 2020 y a 92.2 en 2021, escalando hasta la posición 90 de las 500 empresas más importantes de México en el Índice de Integridad Corporativa. RLH Properties continuará trabajando y coordinando esfuerzos en este sentido para alcanzar los más altos estándares en integridad corporativa y, por tanto, continuar mejorando su posición en este ranking.

*Integridad Corporativa 500 (IC500) es una iniciativa conjunta de Mexicanos Contra la Corrupción y la Impunidad y Transparencia Mexicana, que constata la existencia y evalúa la calidad del programa de integridad, cumplimiento y políticas anticorrupción de las 500 empresas más grandes con presencia en México.

Acciones	ODS Impactado

Diversidad e Inclusión: Alineado con la política de Diversidad e Inclusión de la empresa cuyo objetivo es promover una cultura de respeto y fomento a la diversidad, igualdad laboral, no discriminación e inclusión laboral, al cierre de 2021 nuestra empresa cuenta con 47% de mujeres en el equipo de empleados en el corporativo, respecto a 45% en 2020. Así mismo, desde 2020 36% de los integrantes del Comité de Dirección de la empresa son mujeres.

Desarrollo de estrategia de Sostenibilidad de RLH Properties: En 2021 se iniciaron los trabajos con un experto independiente con el objetivo de definir e implementar la estrategia de sostenibilidad de la empresa siguiendo los siguientes pasos: (i) diagnóstico para identificar los temas ASG relevantes para RLH, (ii) análisis de materialidad de la empresa para priorizar los temas relevantes considerando a sus grupos de interés, (iii) identificación de los KPIs que medirán los primeros 10 temas relevantes y que serán transversales a todos los activos de RLH Properties, (iv) desarrollo de un plan de acción de alto nivel para atender estos temas, (v) establecimiento de gobernanza de sostenibilidad en RLH, (vi) comunicación a los grupos de interés a través de la generación del primer informe anual de sostenibilidad de la empresa y, (vii) elaboración de la política de sostenibilidad de la empresa

Durante el 2H2021 se revisó la información y documentación disponible en materia ASG en la empresa y se realizaron entrevistas a los directores de nuestros hoteles para comprender el estado actual de la estrategia ASG. Como resultado, se obtuvo un primer diagnóstico de los temas ASG relevantes para RLH Properties. Se continuará con los trabajos pendientes durante 2022.

Información de mercado:

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

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

Según datos del INEGI, el Sector del Turismo tuvo una contribución de 6.9% al PIB nacional en el año 2020, que representa una disminución de 1.6 puntos porcentuales con respecto a la contribución de 2019, derivado principalmente por una disminución en el número de turistas internacionales, de 45.0 millones en 2019 a 24.3 millones de visitas en 2020, lo que significa una disminución en el volumen de turistas de 46%. No obstante, en 2021 el indicador presentó una recuperación de 31.2%, con un total de 31.9 millones de turistas en el año.

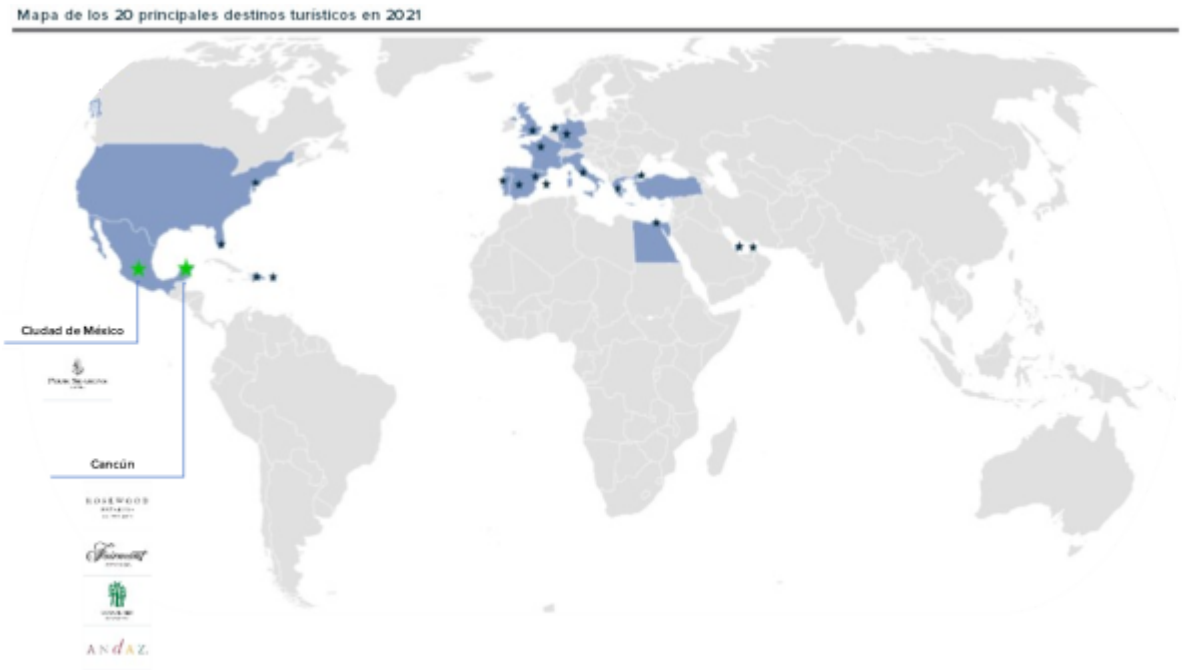
Por su parte, 2021 presentó un incremento en el empleo turístico equivalente a 11.5% respecto de 2020, y a su vez, representó el 8.5% del empleo nacional.

Dada la importancia del sector, las inversiones extranjeras de capital en turismo (que incluyen todo lo relacionado al sector, como hospedaje,

transporte, restaurantes y actividades de ocio) han demostrado una evolución favorable con un TACC de 6.6% de 2011 a 2021. A su vez, en 2021 se registró la mayor inversión de la última década, superando 2 mil millones de dólares.

México se ha consolidado como uno de los principales destinos turísticos a nivel mundial, ocupando el primer lugar de los países más visitados en 2021, según la Organización Mundial de Turismo. El país está rodeado por costas que cuentan con grandes destinos populares de playa, tales como Cancún y la Riviera Maya, Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit, Los Cabos, entre otros. A su vez, la Ciudad de México representa un atractivo para turistas extranjeros por la riqueza cultural y gastronómica que ofrece.

Según un reporte de *ForwardKeys*, Cancún y la Ciudad de México se situaron dentro de los veinte principales destinos turísticos en 2021, en segundo y décimo sexto lugar respectivamente. La lista la completan Dubái, Estambul, Nueva York, Miami, París, Doha, Londres, El Cairo, Madrid, Ámsterdam, Punta Cana, San Juan, Lisboa, Atenas, Palma de Mallorca, Roma, Barcelona y Frankfurt.



La mayoría de los turistas que viajaron en 2021 a México provienen de Estados Unidos (72.7%) y Canadá (3.6%). Las ciudades que reciben al mayor número de visitantes extranjeros son Cancún ASUR (6.4 millones) en primer lugar, seguido por la Ciudad de México AICM (2.7 millones), Los Cabos GAP (1.7 millones), Puerto Vallarta GAP (1.1 millones) y Guadalajara GAP (912 mil).

En 2021, aproximadamente 32 millones de turistas internacionales visitaron México, lo que generó un ingreso de aproximadamente USD $5.2 millones de gasto anual, que se traduce en una recuperación de 49% con respecto al año anterior.

2)El segmento de lujo y ultra-lujo en México

El mercado hotelero ha experimentado una creciente presencia de marcas internacionales debido al crecimiento del sector turístico y la ubicación geográfica privilegiada del país. El segmento de hoteles de ultra lujo ha demostrado una habilidad para mantener tarifas en rangos superiores al resto de la industria hotelera en México. Los destinos de lujo y ultra lujo están centrados regiones como como Los Cabos, Cancún, la Riviera Maya, Puerto Vallarta y Riviera Nayarit, y por el otro en hoteles dirigidos al segmento de negocios en ciudades como la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, además del corredor industrial del Bajío.

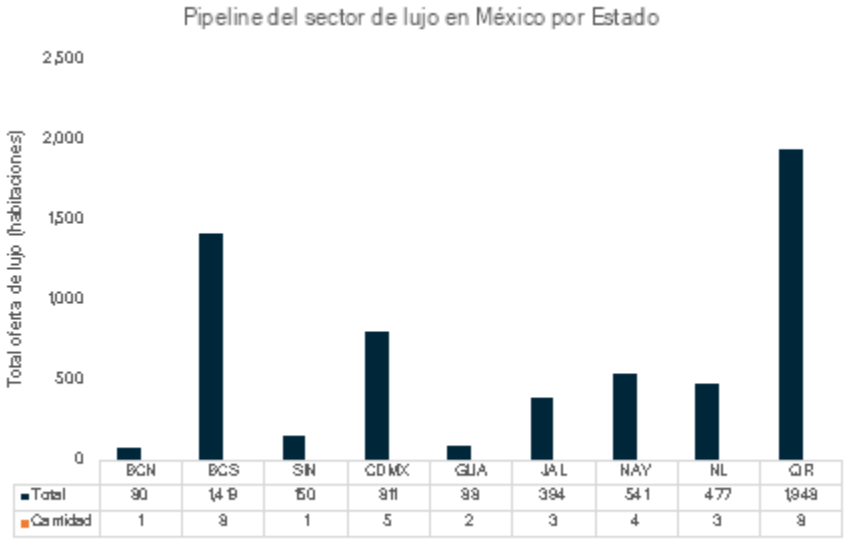
Según datos de SECTUR, en México durante 2020 la llegada de turistas internacionales fue de 24 millones, 20 millones menos que lo observado en el 2019 y equivalente a una disminución de 46%. En 2020, la pandemia mundial del COVID-19 impactó de manera significativa el mercado hotelero global, incluso en México. En marzo 2020 la Organización Mundial de la Salud consideró como pandemia mundial la aparición y propagación del virus Sars-Cov-2 (COVID-19) y durante el resto del año, las autoridades federales y estatales decidieron restringir el aforo en hoteles y playas para evitar la propagación del virus.

Durante gran parte del 2021, el semáforo epidemiológico fluctuó entre verde, amarillo y rojo, para con ello determinar las restricciones de capacidad que se implementaron en los hoteles, desde un 30%, pasando por un 60% y hasta llegar de nuevo al 100%. Así, el ingreso de turistas internacionales hacia México se mantuvo por debajo de los niveles alcanzados en 2019, pero con una notable recuperación. Al cierre del 2021, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) reportó la llegada de 31.8 millones de turistas extranjeros, una cifra todavía 29.2 por ciento menor a la reportada en 2019 prepandemia.

JLL informa que, en México, existen 59,970 habitaciones hoteleras dentro de la categoría de lujo según STR al mes de Marzo 2022. Como se puede apreciar en la siguiente gráfica el estado de Quintana Roo (QUI) representa el 65.1% de la oferta de lujo total en el país, seguido por Baja California Sur (BCS) con una representación del 14.2%, y Nayarit (NYT) con el 6.2% de la oferta total de habitaciones.

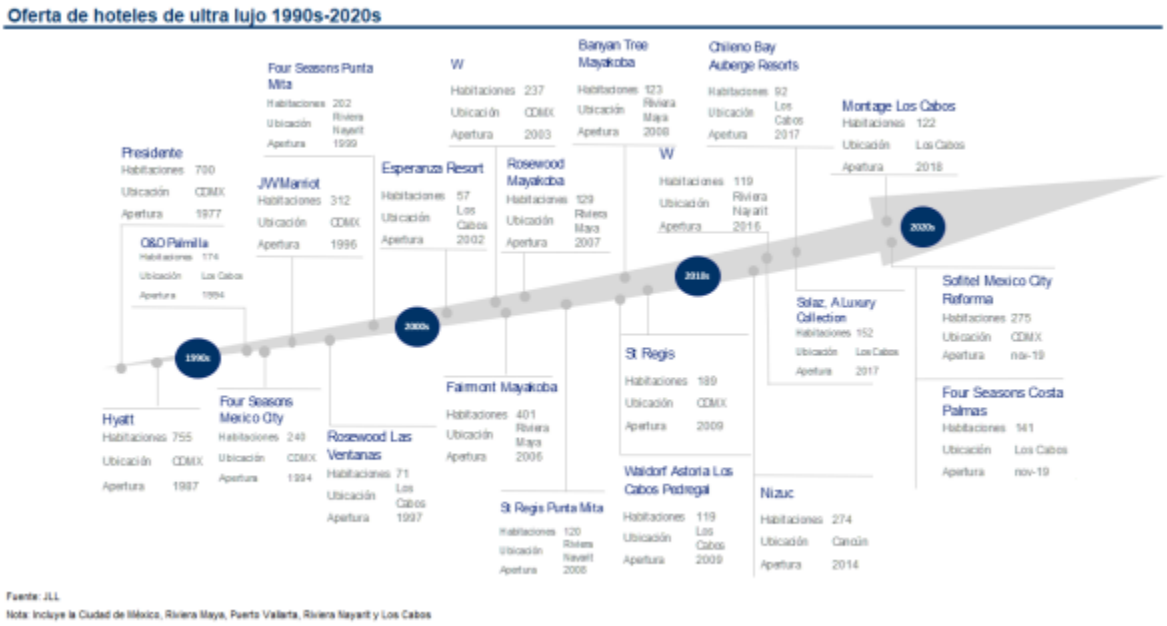
Fuente: STR, JLL (Feb 2021)

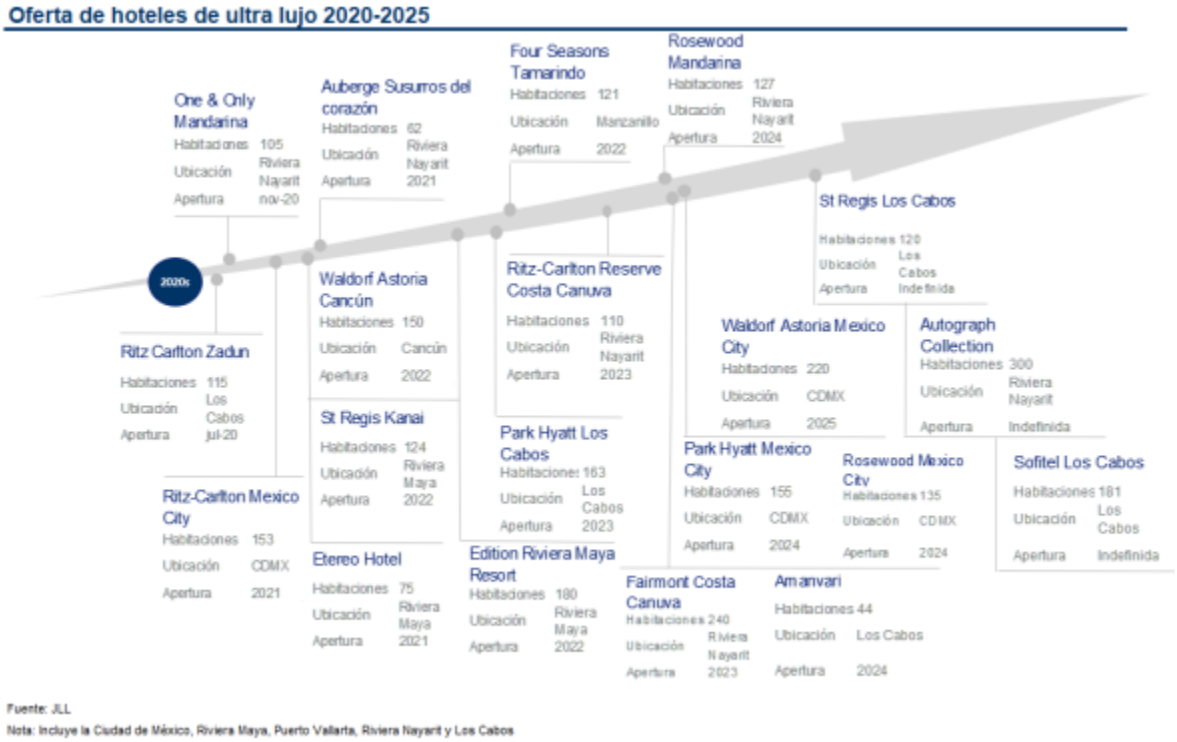
JLL también reporta que, en México existen 41 proyectos de lujo en fase de Planeación, Planeación Final, y Construcción, representando un total de 9,507 habitaciones en todo el país. En la siguiente gráfica se puede apreciar que el estado de Quintana Roo (QR) representa el 50.2% de la oferta de habitaciones de lujo en desarrollo, seguido por Sinaloa (SIN) con una representación del 16.3%, Baja California Sur (BCS) con una representación del 9.3%, y la Ciudad de México (CDMX) con el 8.7% y Nayarit (NAY) con el 5.1% de la oferta total de habitaciones de lujo en desarrollo.



Fuente: STR, JLL (Feb 2021)

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





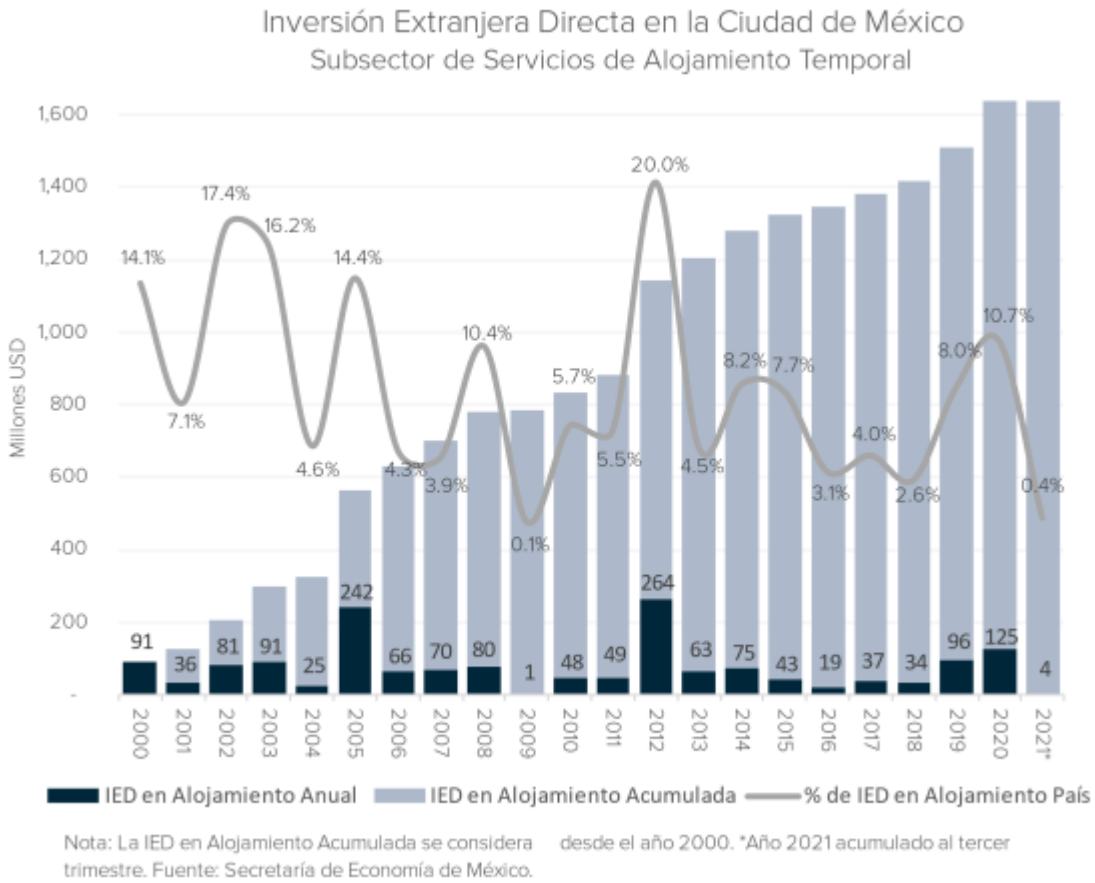
La ocupación y tarifas en los hoteles del segmento alto y de lujo han seguido incrementando. Típicamente estos hoteles tienen tarifas en dólares y dado el alto porcentaje de huéspedes extranjeros de este segmento, en particular estadounidenses y canadienses, los ingresos suelen ser menos dependientes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

1. Mercados hoteleros donde opera la Emisora

Ciudad de México

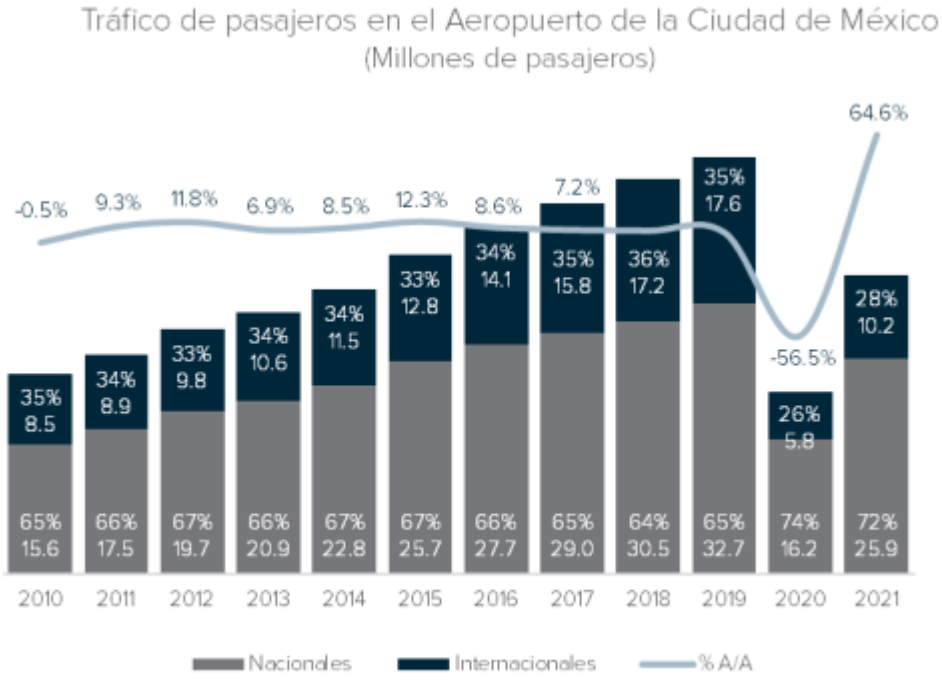
Localizada en el centro del país, la Ciudad de México es la ciudad más importante a nivel político, cultural, educacional y económico. Adicionalmente, esta ciudad es uno de los centros financieros más importantes del continente americano. La Ciudad de México representa aproximadamente el 17% del PIB del país y tiene uno de los PIB per cápita más altos del país. La capital del país se encuentra dentro de las 10 ciudades más grandes del mundo en términos de población con más de 8.9 millones de habitantes. Cabe mencionar que, junto con el Estado de México, forma la Zona Metropolitana del Valle de México cuya población asciende a más de 20 millones de habitantes.

La Inversión Extranjera Directa (IED) en el subsector de servicios de alojamiento temporal de la Ciudad de México alcanzó los 1,640 millones de dólares acumulados del 2000 al 3T del 2021. En promedio, dicha inversión ha representado el 7.7% del total del país en este subsector. Destaca la inversión en 2012 que representa el 32.8% (264 millones de dólares) del total en los últimos diez años. Los principales inversores en el destino en los últimos veinte años (considerando todos los sectores) en orden de importancia han sido los Estados Unidos, España y Canadá.



Nota: La IED en Alojamiento Acumulada se considera desde el año 2000. *Año 2021 acumulado al tercer trimestre. Fuente: Secretaría de Economía de México.

De acuerdo con el inventario hotelero de la SECTUR, la Ciudad de México registró un total de 50,620 habitaciones disponibles en 2020, 655 habitaciones menos de lo que registró en 2019. El aeropuerto Internacional Benito Juarez de la Ciudad de México (AICM) es el más importante del país y es uno de los que mayor tráfico de pasajeros tienen en el continente americano. El tráfico de pasajeros mantuvo una tendencia positiva hasta el 2019, que fue un año récord con un total de 50.3 millones de tráfico de pasajeros (25.1 millones de llegadas), 5.5% más que año previo. Sin embargo, esta tendencia positiva se vio afectada en el 2020 de forma extraordinaria cuando debido a la pandemia por COVID-19 presentó un decremento del 56.5% frente al año anterior, esto ocasionado por las condiciones del cerco sanitario, las cuarentenas impuestas por los países, restricciones de viajes, cierre de establecimientos y otras consecuencias de la pandemia que provocaron una caída significativa en el tráfico aéreo global de pasajeros. Para el 2021 el tráfico de pasajeros repunto un 64.6% en comparación con el 2020, aunque todavía se encuentra un 28% por debajo de lo alcanzado en 2019.



Fuente: Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México.

El conjunto competitivo de hoteles del segmento de lujo en la Ciudad de México está compuesto por los hoteles en las zonas de Paseo de la Reforma y Polanco, los cuales suman un total de 2,193 habitaciones y no incluyen hoteles del mismo segmento ubicados en Santa Fe ya que no compiten directamente. El competidor directo del Hotel Four Seasons (240 habitaciones) es el Hotel St. Regis (189 habitaciones) al ser el hotel en el segmento de lujo que tiene un producto, calidad, precio y ubicación más similar.

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

A continuación, se detallan las principales características del conjunto competitivo de hoteles de lujo en la Ciudad de México.

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

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

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

En cuanto a tarifa, entre 2013 y 2015, la tarifa observó un crecimiento anual fuerte, entre 6% y 8% cada año. Esto se puede atribuir a la continua fuerte demanda entre semana de viajeros de negocios y de grupos corporativos, así como a la ganancia en notoriedad de la Ciudad de México como un centro clave para negocios y política no solo a nivel nacional, sino también fuera de México. Sin embargo, en 2016, esta tendencia se detuvo temporalmente, principalmente debido a la incertidumbre en torno a las elecciones presidenciales estadounidenses y a las perspectivas de relaciones exteriores con México, así como a la depreciación del peso mexicano (más del 15% de depreciación en valor); esta tendencia a la baja continuó durante 2017. En 2018 y 2019, la tarifa volvió a crecer de nuevo, pero a un ritmo de crecimiento inferior a lo del pasado, compensado por el incremento en ocupación.

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

En cuanto a nueva oferta, en el último trimestre del 2019 inició operaciones el hotel Sofitel Ciudad de México, pero por ser un hotel con un posicionamiento inferior, se asumió, según datos de JLL, que el Sofitel compite con Four Seasons sólo al 25%.

Por su parte, se espera que en los próximos años entren 4 nuevos competidores en el segmento de lujo de la Ciudad de México y que se consideran al 100% competitivos. Estos nuevos hoteles incrementarán la oferta hotelera de este segmento en un 30%, considerando el número total de habitaciones (2,193 de la oferta competitiva inicial más 663 de la nueva). Creemos que sus altos costos de entrada se reflejarán en tarifas altas, que, unido a la creciente demanda en el segmento hotelero de lujo, mitigarán esta amenaza.

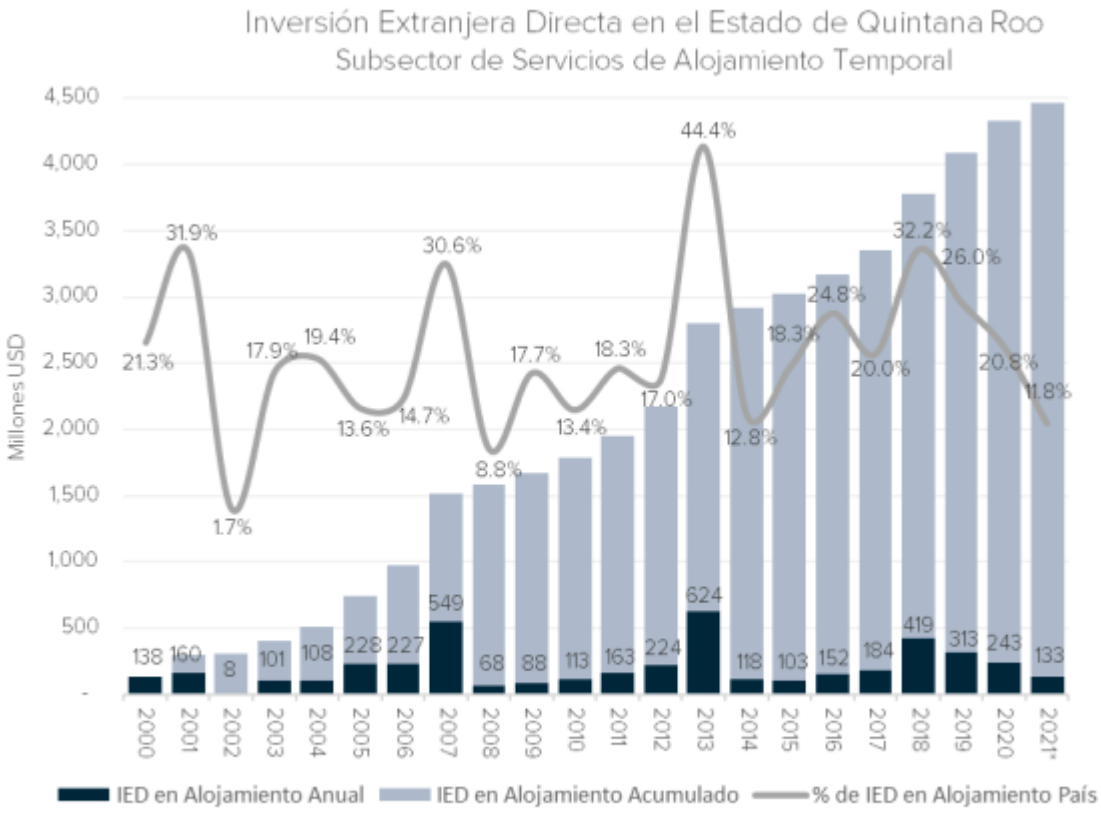
Oferta de hoteles de ultra-lujo en Ciudad de México		Año de apertura / Habitaciones						
Hotel	Marca	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sofitel Mexico City Reforma	SOFITEL	275						
Ritz-Carlton Mexico City	THE RITZ-CARLTON			153				
Park Hyatt Mexico City	PARK HYATT						155	
Rosewood Mexico City	ROSEWOOD HOTEL GROUP						135	
Waldorf Astoria Mexico City	WALDORF ASTORIA							220
Total de habitaciones por año		**275**	**0**	**153**	**0**	**0**	**290**	**220**
Total de habitaciones acumulado		**275**	**275**	**428**	**428**	**428**	**718**	**938**

Fuente: JLL

Cancún y la Riviera Maya

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

La Inversión Extranjera Directa (IED) en el subsector de servicios de alojamiento temporal del Estado de Quintana Roo alcanzó los 4,464 millones de dólares acumulados del 2000 al 3T del 2021. En promedio, dicha inversión ha representado el 21% del total del país en este subsector. Destaca la inversión en 2013 y 2018 que en conjunto representa el 41.0% (1,043 millones de dólares) del total en los últimos diez años. Los principales inversores en el destino en los últimos veinte años (considerando todos los sectores) en orden de importancia han sido los Estados Unidos, España y Países Bajos.



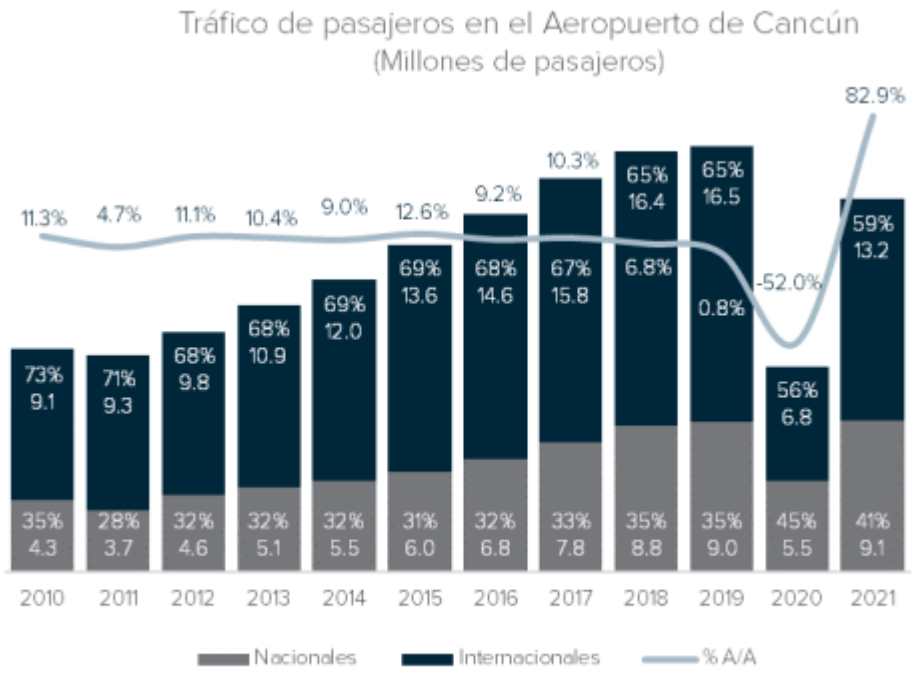
Nota: La IED en Alojamiento Acumulada se considera desde el año 2000. *Año 2021 acumulado al tercer trimestre. Fuente: Secretaría de Economía de México.

Cancún/Riviera Maya registra un mayor número de llegadas internacionales que la Ciudad de México y se ha convertido en el aeropuerto más transitado del país. Desde el 2014 hasta el 2019 cada año se ha registrado un récord en la llegada de turistas al destino. De las grandes ventajas que tiene esta región es que es un destino único que ofrece playas, arrecifes de coral, parques ecológicos y sitios arqueológicos mayas y ofrecen la oportunidad de realizar varias actividades como buceo, snorkeleo, golf y parques acuáticos naturales.

El aeropuerto internacional de Cancún es el aeropuerto con mayor crecimiento en tráfico de pasajeros en México, con un TACC de 9.9% de 2014 a 2019. En 2019, tuvo un total de 25.4 millones de pasajeros. El impacto de la pandemia por COVID-19 fue muy significativo, registrando el decremento de tráfico de pasajeros en un 52.0% por debajo del 2019.

Quintana Roo se benefició notablemente de un resurgimiento del turismo debido a la ausencia de restricciones de viaje impuestas a viajeros internacionales. Al cierre del 2021, el aeropuerto registró un repunte del 82.9% en comparación con el año previo, alcanzando 22.3 millones de pasajeros, solo un 12% por debajo de lo alcanzado en 2019.

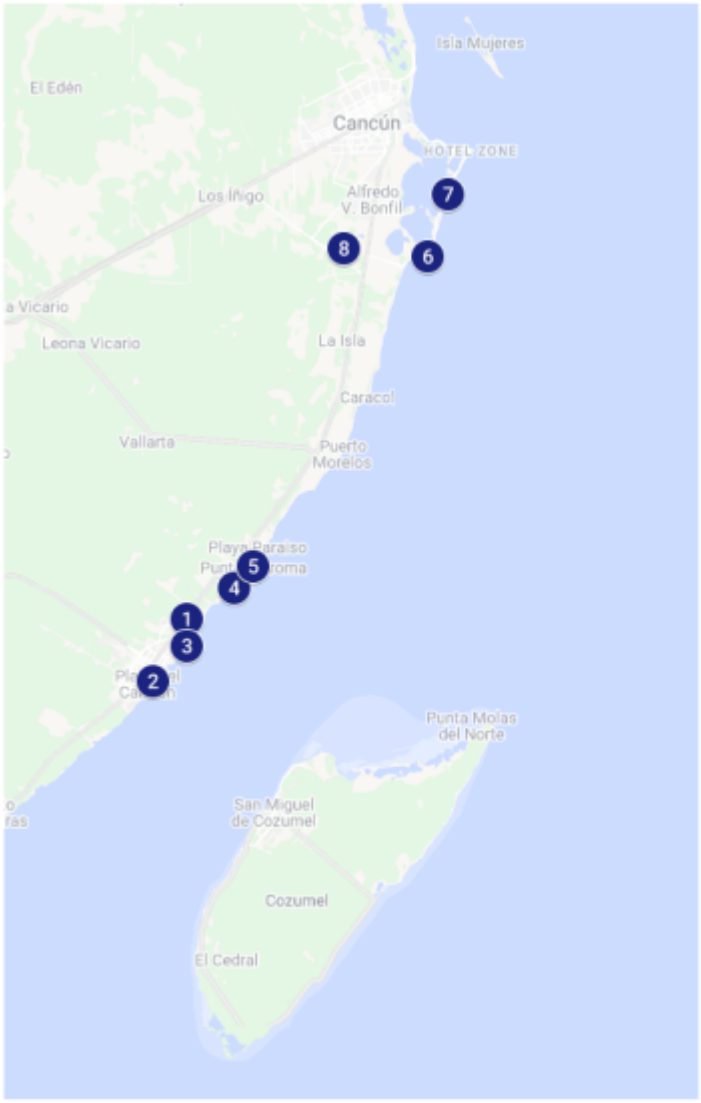
Actualmente el aeropuerto cuenta con cuatro terminales, donde atiende a turistas que visitan la Riviera Maya, que se extiende al sur hacia las ruinas mayas de Tulum e incluye hoteles de playa en las poblaciones de Playa del Carmen, Tulum y Akumal.



Fuente: Aeropuertos del Sureste.

Según datos de JLL el corredor de **Cancún/Riviera Maya** es uno de los mercados más grandes en la región en cuanto a inventario hotelero y es uno de los mercados más sofisticados de México, con una alta proporción de hoteles de gama alta. Los hoteles de lujo representaron el 65% del inventario total en el 2021, demostrando que el mercado está creciendo para soportar nuevos hoteles para soportar un posicionamiento diferente.

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



Mayakoba

1. Activos de Mayakoba
2. Grand Hyatt Playa del Carmen Resort
3. Viceroy Riviera Maya
4. Etéreo, Auberge Resorts Collection
5. Maroma, A Belmond Hotel, Riviera Maya
6. NIZUC Resort & Spa
7. The Ritz-Carlton, Cancun
8. Cancun International Airport

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

En 2020, la pandemia del COVID-19 tuvo un impacto muy negativo sobre el Set Competitivo, resultando en una caída del RevPAR del -41%. Al igual que todo el sector hotelero, la ocupación cayo drásticamente. Sin embargo, para el año 2021, se observó

una mejora en la tarifa y ocupación derivado de la reapertura y entrada de nuevos hoteles de lujo y ultra lujo en la zona con una recuperación de hasta 100% comparado con 2020 y del 21% respecto de 2019.

En cuanto a nueva oferta existen proyectos notables como St. Regis Kanai, Etéreo Auberge Collection, Edition Riviera Maya, y Waldorf Astoria Cancún. A continuación, se indica una breve descripción de algunas próximas aperturas:

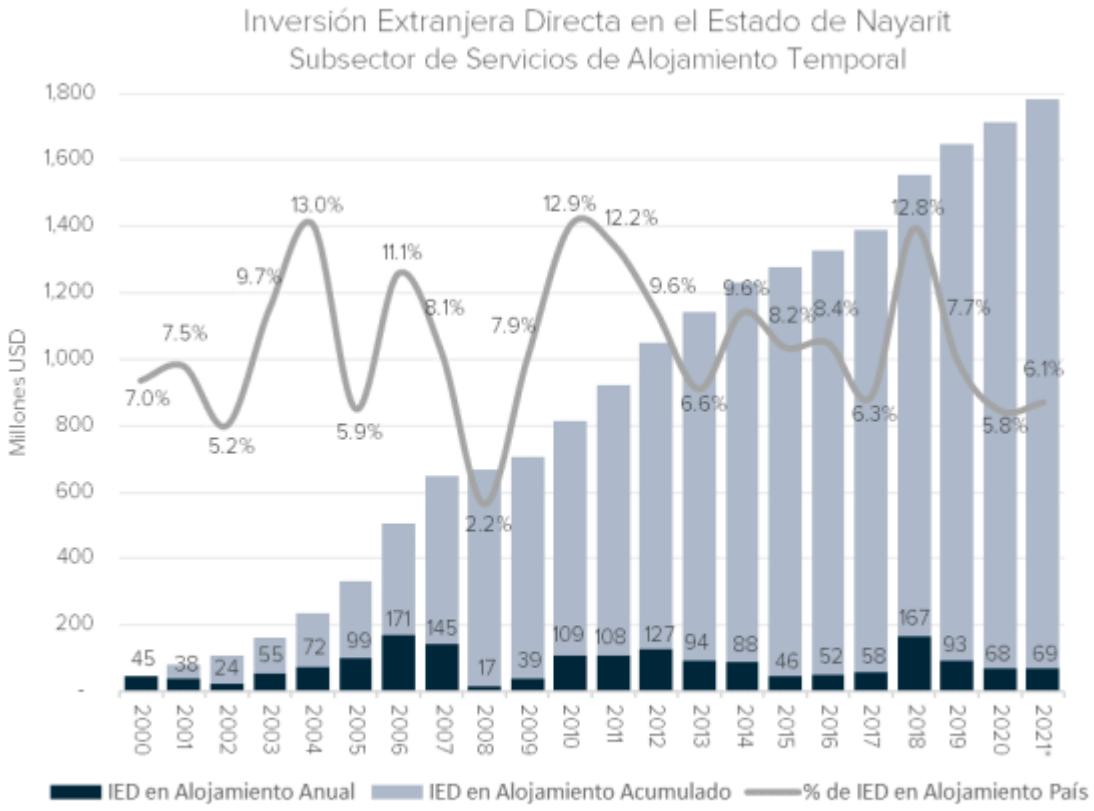
Oferta de hoteles de ultra-lujo en Cancún / Riviera Maya		Año de apertura / Habitaciones						
Hotel	**Marca**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Etereo Hotel	Etéreo			75				
St Regis Kanai Riviera Maya Resort	ST REGIS				124			
Waldorf Astoria Cancún	WALDORF ASTORIA HOTELS & RESORTS				150			
Edition The Riviera Maya México	EDITION				180			
Total de habitaciones por año		**0**	**0**	**75**	**454**	**0**	**0**	**0**
Total de habitaciones acumulado		**0**	**0**	**75**	**529**	**529**	**529**	**529**

Fuente: JLL

Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit

Puerto Vallarta se encuentra en tercer lugar en el listado de las ciudades turísticas más importantes de México en llegadas de turistas. La Riviera Nayarit es una zona turística, localizada al norte de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. El corredor turístico de la Riviera Nayarit mide 305 kilómetros sobre la costa del océano Pacifico, tiene múltiples ciudades costeras y pueblos coloniales dotados de montañas, santuarios naturales y playas. Dicho corredor turístico es reconocido por sus áreas para deportes como el surf, sus zonas de lujo turístico y residencial como Punta Mita, y sus lugares de alto turismo como Nuevo Vallarta, así como ciudades coloniales como San Blas y el Pueblo Mágico de Sayulita. La Riviera Nayarit tiene el potencial de convertirse en un destino turístico principal en México. Desde que Cascade Investment LLC, de Bill Gates, compró el Four Seasons Punta Mita en diciembre del 2013, ocurrió un "efecto dominó" atrayendo a inversionistas que han invertido en bienes raíces en la región. La popularidad de Puerto Vallarta junto con las mejoras en el aeropuerto ha contribuido al aumento en llegadas de pasajeros.

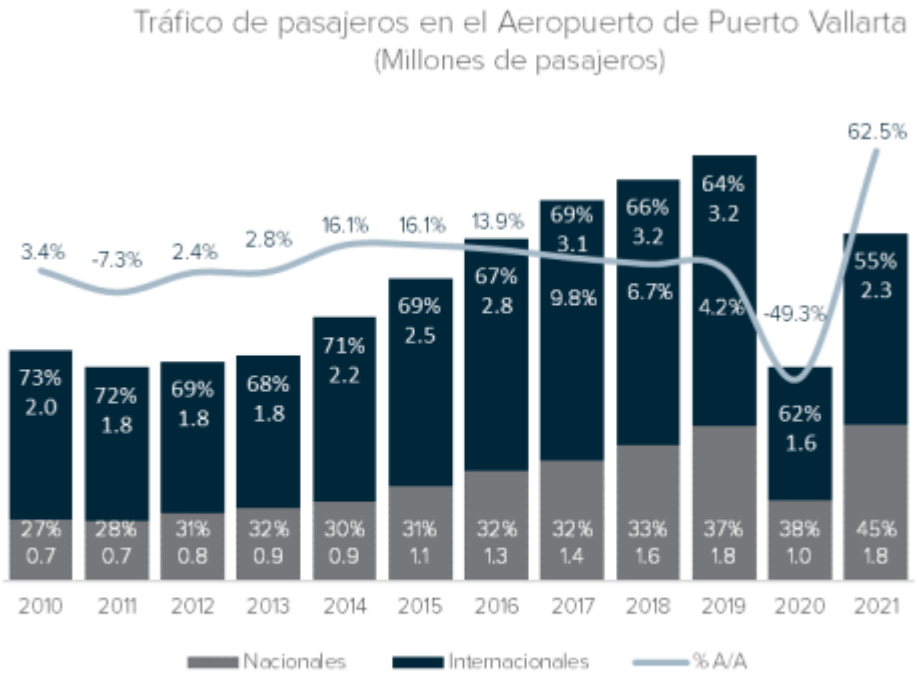
La Inversión Extranjera Directa (IED) en el subsector de servicios de alojamiento temporal del Estado de Nayarit alcanzó los 1,785 millones de dólares acumulados del 2000 al 3T del 2021, un 40% de lo registrado en Quintana Roo durante el mismo periodo. En promedio, dicha inversión ha representado el 8.4% del total del país en este subsector. Destaca la inversión del 2018 al 2020 que representa que en conjunto el 36.4% (328 millones de dólares) del total en los últimos diez años. Los principales inversores en el destino en los últimos veinte años (considerando todos los sectores) en orden de importancia han sido los Estados Unidos, Canadá y España.



Nota: La IED en Alojamiento Acumulada se considera desde el año 2000. *Año 2021 acumulado al tercer trimestre. Fuente: Secretaría de Economía de México.

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

El tráfico de pasajeros en el aeropuerto de Puerto Vallarta alcanzó los 5.0 millones en 2019, duplicando el tráfico respecto a 2010. La tasa anual de crecimiento compuesta de 2010 a 2019 fue del 6.9% y se destacan los años 2014 y 2015 con crecimientos del 16.1% respecto al año previo. La reactivación turística en el destino tras la crisis del 2020 ha mostrado un fuerte repunte del 62.5% al cierre del 2021, aunque todavía se encuentra un 17.6% por debajo de lo alcanzado en 2019.



Fuente: Grupo Aeroportuario del Pacífico.

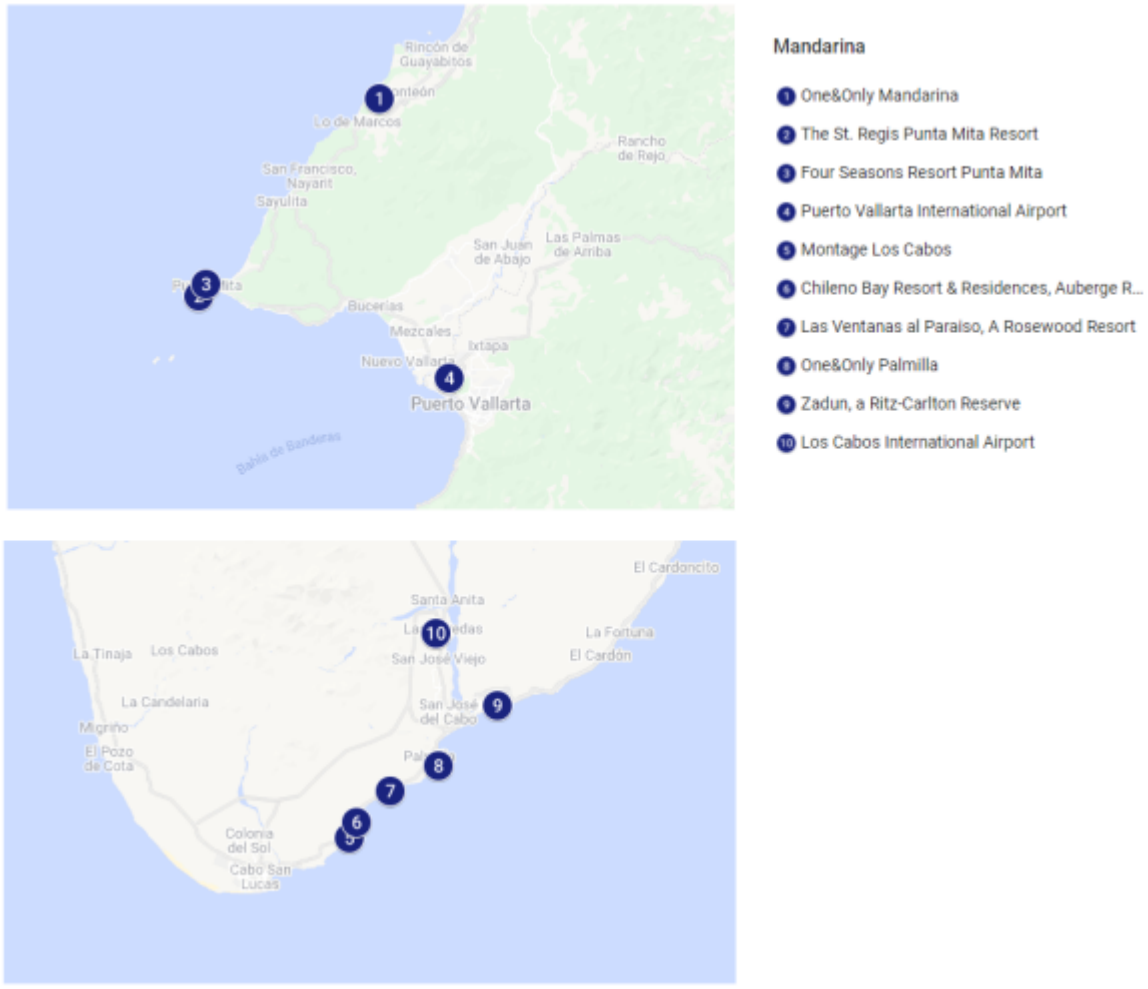
La demanda del Set Competitivo presenta bastante temporalidad, coincidiendo con los cambios anuales del clima y las épocas de vacaciones de la clientela. Dado que los mercados del Set Competitivo presentan un clima tropical durante todo el año, el invierno atrae a una gran cantidad de turistas que escapan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

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

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

Consideramos que el hotel One&Only Mandarina competirán en el segmento de lujo con hoteles de la Riviera Nayarit y de Los Cabos. Para determinar el conjunto competitivo específico de estos hoteles se han considerado los principales factores: ubicación, marca y tarifa.

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



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

Según STR y JLL, la apertura de varios hoteles de lujo está prevista entre 2021 y 2024 en los submercados del Set Competitivo, por un total de más de 2,500 habitaciones. Anticipamos que este gran influjo de nueva oferta tenga un impacto en el desempeño del mercado hotelero de lujo y del Set Competitivo. A continuación, se indica una breve descripción de algunas próximas aperturas:

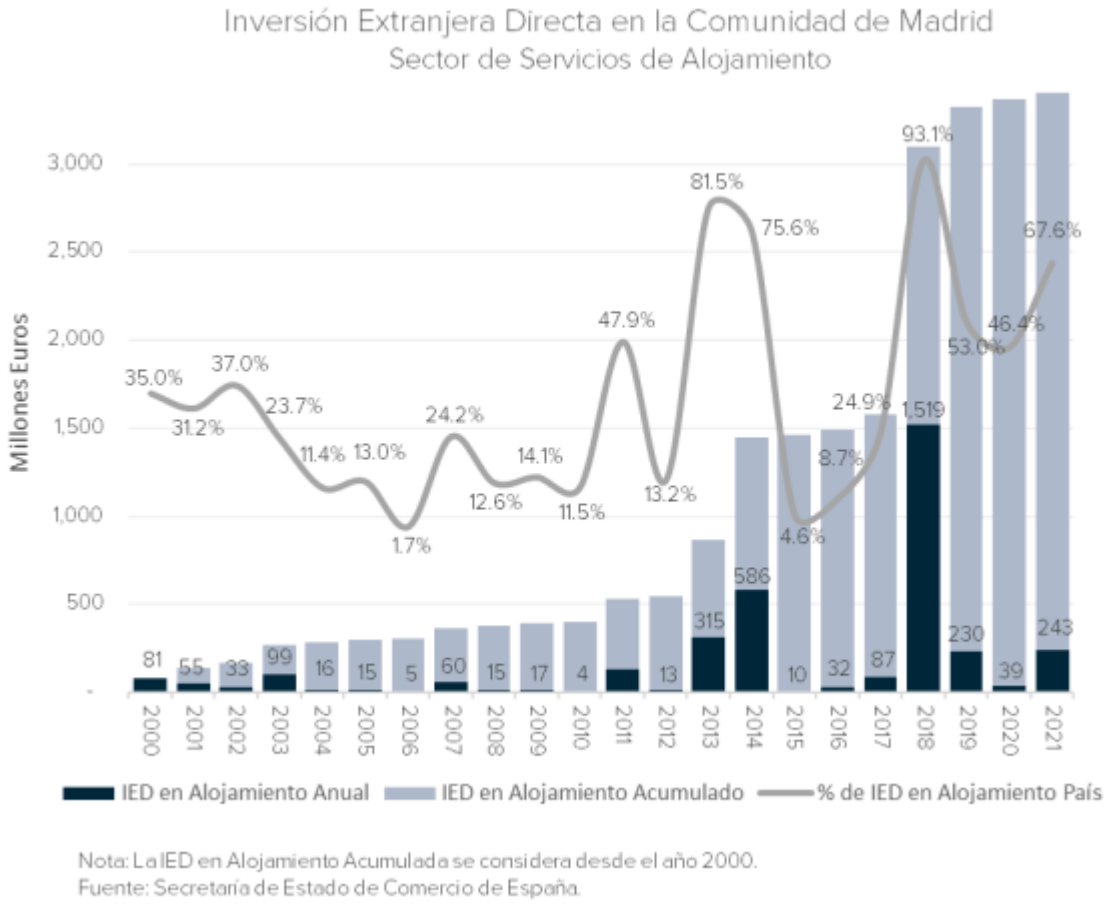
Oferta de hoteles de ultra-lujo en Punta Mita / Riviera Nayarit		Año de apertura / Habitaciones						
Hotel	**Marca**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Conrad Punta de Mita	CONRAD PUNTA DE MITA	324						
One&Only Mandarina	One&Only MANDARINA		105					
Auberge Susurros del corazón	Susurros del Corazón			62				
Four Seasons Tamarindo	FOUR SEASONS				121			
Ritz-Carlton Reserve Costa Canuva	THE RITZ-CARLTON					110		
Fairmont Costa Canuva	Fairmont					240		
Rosewood Mandarina	ROSEWOOD MANDARINA						123	
Autograph Collection	AUTOGRAPH COLLECTION HOTELS							300
Total de habitaciones por año		**324**	**105**	**62**	**121**	**350**	**123**	**300**
Total de habitaciones acumulado		**324**	**429**	**491**	**612**	**962**	**1085**	**1385**

Fuente: JLL

Madrid

España ha sido por muchos años uno de los países más visitados a nivel mundial. No obstante, la pandemia obligó al gobierno español a implementar medidas de confinamiento y suspensión de actividades, siendo el turismo una de las más afectadas. Madrid tenía un fuerte mercado hotelero, con una creciente demanda internacional de ocio y gran desempeño en el mercado de lujo. Debido a las restricciones de viaje provocadas por el brote de COVID-19, CBRE anticipó una caída considerable en la demanda tanto internacional como nacional a lo largo del 2021 hasta el 2023. Sin embargo, mencionan también que el segmento de 5 estrellas de la ciudad será testigo de una considerable afluencia de nueva oferta con la reciente apertura del Four Seasons Madrid y el renovado Mandarin Oriental Ritz Madrid.

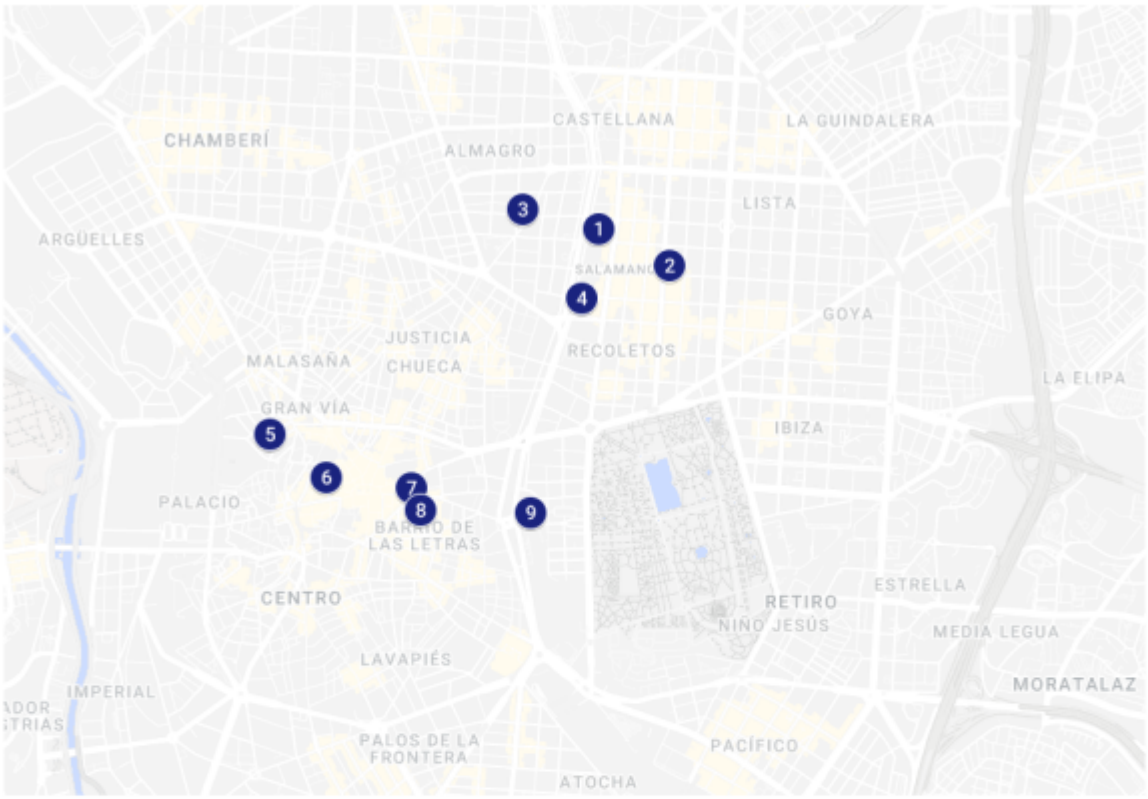
La Inversión Extranjera Directa (IED) en el sector de servicios de alojamiento de la Comunidad de Madrid alcanzó los 3,610 millones de euros acumulados del 2000 al 2021. En promedio, dicha inversión ha representado el 52% del total del país en este sector. Destaca la inversión del 2018 que representa el 51.3% (1,519 millones de euros) del total en los últimos diez años. En contexto, la IED en el sector ha cobrado fuerza en la última década, sumando un total 2,961 millones de euros, es decir, un incremento del 639.0% (2,560 millones de euros más) respecto a lo acumulado en la década previa.



Nota: La IED en Alojamiento Acumulada se considera desde el año 2000.
Fuente: Secretaría de Estado de Comercio de España.

Hasta antes del cierre en 2020 a raíz de la pandemia, el hotel Villa Magna continuaba mostrando una tendencia creciente en su participación de mercado, alcanzando un índice de penetración en ocupación del 107% y en tarifa del 221%. Se estima que el ingreso de los nuevos productos de lujo en el mercado elevará la tarifa del segmento.

Esperamos que la privilegiada ubicación del hotel, sumada al cambio de bandera a Rosewood, le permita obtener un importante crecimiento en tarifa, siguiendo la tendencia de mercado, y posicionarse como líder de su segmento en RevPAR.



Madrid

1. Rosewood Villa Magna
2. BLESS Hotel Madrid
3. Santo Mauro, a Luxury Collection Hotel
4. Hotel Fénix Gran Meliá
5. Palacio de los Duques Gran Meliá
6. The Madrid EDITION
7. Four Seasons Hotel Madrid
8. Gran Hotel Inglés
9. Mandarin Oriental Ritz, Madrid

En cuanto a la nueva oferta, se espera que entren 6 nuevos competidores, los cuales incrementarían la oferta hotelera, con 966 habitaciones nuevas o renovadas.

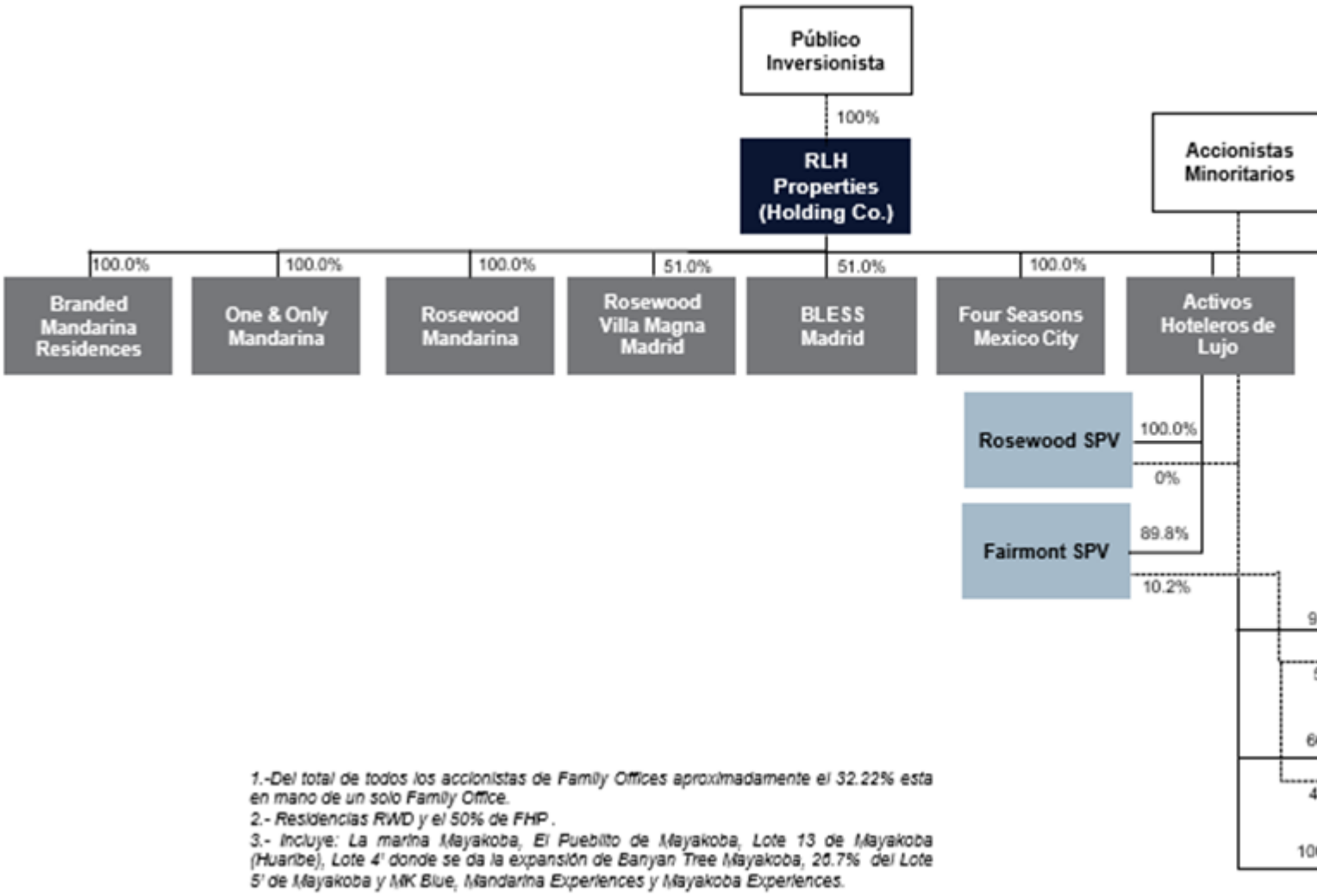
Oferta de hoteles de ultra-lujo en Madrid		Año de apertura / Habitaciones						
Hotel	Marca	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Four Seasons Madrid	FOUR SEASONS		222					
Mandarin Oriental Ritz Madrid				165				
Ocean Drive Madrid	ocean drive			72				
EDITION Madrid	EDITION			200				
Pestana CR7 Gran Via Madrid	PESTANA CR7 GRAN VIA			168				
JW Marriot Madrid (former Asturias)	JW MARRIOTT				139			
Total de habitaciones por año		**0**	**222**	**605**	**139**	**0**	**0**	**0**
Total de habitaciones acumulado		**0**	**222**	**827**	**966**	**966**	**966**	**966**

Fuente: CBRE

Estructura corporativa:

Estructura corporativa

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



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

Descripción de los principales activos:

Descripción de los principales activos

Descripción del complejo Mayakoba.

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

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

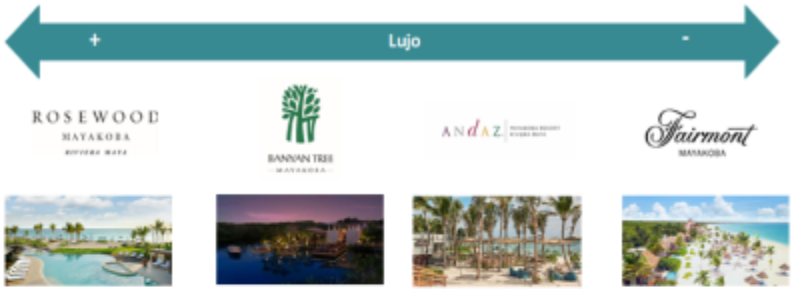
Su primera fase fue iniciada en 1998 con una extensión de 250 hectáreas y es la que se encuentra entre la costa y la carretera federal. Esta primera fase incluye el Entorno Mayakoba. El desafío fue monumental, había que exaltar el magnífico entorno al tiempo que se creaba un destino tan singular como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

Dentro de los **reconocimientos** con los que cuenta el complejo **Mayakoba** son los siguientes:

- **Verde Camaleón**: Diseñado por el reconocido golfista Greg Norman, el campo de golf El Camaleón es regado con agua obtenida en la planta de tratamiento del destino, el relleno de sus fairways y caminos proviene del material excavado de los canales y su personal mantiene una estrecha vigilancia de las especies animales que allí habitan, para garantizar su seguridad y preservación. Gracias a éstos y otros esfuerzos, fue certificado por la organización ambientalista Audubon International desde su apertura, en 2006.

- **Inteligencia Energética**: Varias son las maneras en que los hoteles de Mayakoba hacen un aprovechamiento sustentable de la energía y los recursos. Por ejemplo, todos cuentan con políticas de ahorro de agua, electricidad y combustibles. En este último rubro, el destino también destaca en sus amenidades por el empleo de carritos de golf que además de ser eléctricos han sido aditados también de energías limpias como son los paneles solares para mayor eficiencia y las lanchas eléctricas para hacer los traslados y recorridos ecológicos, reduciendo al mínimo la emisión de contaminantes y el ruido, dañino para las especies animales. Todo lo anterior es vigilado por un responsable ambiental de cada resort.

- **Playa Saludable**: Casi dos kilómetros de arena conforman el litoral de Mayakoba, que fue ensanchado gracias a una inversión millonaria. Esta franja está protegida desde 2016 por un proyecto de Rehabilitación de Ambientes y Ecosistemas Costeros. Entre sus responsabilidades se encuentra la reconstrucción de la duna costera dañada por los huracanes; la siembra de plantas endémicas y palmas costeras para defender al manglar, así como la colocación de más de un centenar de colonias coralinas. Los colaboradores y huéspedes pueden poner su grano de arena adoptando un coral, con lo cual se destinan recursos para establecer más de mil colonias de coral al año en colaboración con la fundación Oceanus. Mayakoba trabaja para rehabilitar el arrecife de coral, creando nuevas barreras y vida a lo largo del arrecife de coral mesoamericano, la segunda más grande del mundo.



Descripción	Hotel de nivel alto que abastece a los clientes más afluentes y en general más tradicionales de Estados Unidos, opera desde 2007	Hotel de nivel alto que abastece a los clientes más afluentes internacionales y locales. Tiene un estilo asiático y opera desde 2009	Hotel de nivel alto que abastece a gente moderna y afluente, así como grupos de negocios, opera desde diciembre 2016	Hotel de nivel alto dirigido a grupos y huéspedes tradicionales, opera desde el 2006	Campo de Golf de Clase Mundial diseñado por Greg Norman
Planes	Venta de residencias de Alto Nivel	Expansión de 41 habitaciones	Estabilizar el hotel de 214 cuartos	Proceso de renovación 2021-2022	Continuar hospedando el torneo Mayakoba Golf Classic-PGA Tour
Habitaciones	129	155	214	401	NA
Amenidades	8 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.	8 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.	5 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.	8 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.	Koba, Boutique y McLeanGolf Academy

Descripción del hotel Rosewood Mayakoba.

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

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

Alimentos y Bebidas

Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m^2	Cocina
Casa del Lago	102	30	346	Centro de Mexico
Punta Bonita	40	40	218	Costa del Pacífico Mexicano
Agave Azul	28	26	208	Mariscos de Baja California
Aquí me Quedo	N/A	70	1031	Costa del Caribe mexicano
La Ceiba		36	211	Cocina fresca-tradicional
Zapote Bar	58	60	261	Cocktail Bar
La Fondita	24	8	59	Mexicana, tostadería y mezcalería
Pan Dulce	0	4	36	Repostería mexicana y cafetería

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

Espacio para Reuniones y Eventos

Nombre	Interior / Exterior	m^2
Palma Real (1, 2 & 3)	Interior	171
Palma Real 1	Interior	59
Palma Real 2	Interior	59
Palma Real 3	Interior	53
Palma Areca	Interior	62
Palma Kuka	Interior	41
The Spot	Interior	34
Avicenia	Interior	58
Total Interior		537
Aquí Me Quedo	Exterior	1031
La Palapa at Aquí Me Quedo	Exterior	262
La Cantina at Aquí Me Quedo	Exterior	150
La Cocina at Aquí Me Quedo	Exterior	38
La Sala at Aquí Me Quedo	Exterior	160
La Terraza at Aquí Me Quedo	Exterior	70
La Ceiba Garden & Kitchen	Exterior	635
Lagoon Lawn	Exterior	332
Los Agaves Lawn	Exterior	178
Agave Deck	Exterior	85
Casa del Lago Pool Deck	Exterior	336
The Garden	Exterior	TBD
Beach	Exterior	1,531
Total Exterior		4,808

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

Spa / Gimnasio

Categoría	m^2	Cabinas
Spa	3,714	12
Gimnasio	141	

Otras Amenidades		
Categoría	m^2	Tipo
Kids Club	46.75	
Piscinas		
Casa del Lago	362	Adultos
Spa Serenity Pool	109	Adultos
Punta Bonita Family Pool Deck	247	Familiar
Aquí Me Quedo	155	Adultos
Tienda		
Beach shop	25	
Gift Shop	139	
James Perse	66	

Los premios que el hotel se ha galardonado recientemente son:

- AAA Five Diamond Award 2021
- Forbes Travel Guide Five-Star Resort 2021
- Forbes Travel Guide Five-Star Spa for Sense, A Rosewood Spa 2021
- US News & World Report's 'Best Hotels in Mexico 2021' #1 Hotel in Mexico

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

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

Rosewood Hotels & Resorts opera 28 hoteles, resorts y residencias de lujo únicos en su clase en 16 países, con 25 nuevas propiedades en desarrollo. Cada propiedad de Rosewood adopta la filosofía A Sense of Place de la marca para reflejar la historia, la cultura y las sensibilidades de la ubicación individual. La colección Rosewood incluye algunos de los hoteles y resorts más legendarios del mundo, incluidos The Carlyle, A Rosewood Hotel en Nueva York, Rosewood Mansion en Turtle Creek en Dallas y Hôtel de Crillon, A Rosewood Hotel en París, así como nuevos clásicos como el Rosewood Hong Kong.

Descripción del hotel Fairmont Mayakoba.

El Hotel Fairmont Mayakoba abrió en 2006 y se encuentra ubicado en un terreno de 135,819 metros cuadrados con 68,200 metros cuadrados construidos. El Hotel tiene 401 habitaciones, 82 en el edificio principal, 309 en el área de Laguna y 10 en playa.

El hotel cuenta con 8 restaurantes de diversas especialidades:

Alimentos y Bebidas

Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m^2	Cocina
Hix (Lobby Lounge)	69	46	399	Cocktail Bar con Sushi
Tauro	109	58	498	Asador americano
La Laguna	94	78	595	Cocina Mexicana Moderna
Brisas	NA	NA	1279	Cocina latina costeña
Cantina	NA	NA	645	Parrilla koreana
Rustic Grill	NA	NA	55	Cocina de leña
Trattoria	NA	NA	227	Italiano con horno de leña
Ki Bar	NA	14	30	Parrilla koreana

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

Espacio para Reuniones y Eventos

Nombre	Interior / Exterior	m^2
Riviera	Interior	1041
Mimosa	Interior	464
Flamboyan	Interior	80
Acacia	Interior	60
Palma	Interior	86
Cordia	Interior	86
Ceiba	Interior	90
Copal	Interior	90
Amate	Interior	58
Accor Room	Interior	115
Total Interior		2,170
Terraza Lawn	Exterior	292
Isla Lawn	Exterior	1,200
Total Exterior		1,492

Otras amenidades que ofrece el hotel son las siguientes:

Spa / Gimnasio

Categoría	m^2	Cabinas
Spa	3,062	20
Gimnasio	220	

Otras Amenidades

Para niños	m^2	Tipo
Kids Club	230	
Piscinas		
Laguna Main Pool	1810	Familiar
Laguna Kids Pool	45	Niños
Laguna Ininity Adults pool	287	Adultos
Bamboo tower	270	Familiar
Beach area	354	Familiar
Tienda		
Café Maya	248	
Boutique	140	
Sweet Spot	27	

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

- 2006 - 2020 5 Diamonds by AAA
- 2018 y 2020 Condé Nast Traveler - Top Resorts in Mexico
- 2020 Haute Grandeur - Best Ecofriendly Resort
- 2020 Haute Grandeur - Best Family Resort
- 2020 World Luxury Hotels - Best Luxury Golf Resort
- 2021 Global 100 Awards - Best Luxury Private Gated Resort
- 2017 Top Companies to Work - 1st. Place
- Best Hotel & Resorts - Gold Award

El hotel es operado bajo un contrato de gestión por el grupo Accor bajo su marca de lujo “Fairmont”. Accor está entre las 6 mayores cadenas de hoteles a nivel mundial con más de 5,199 hoteles en 110 países, operados bajo 49 marcas distintas. Accor cotiza en la bolsa de París. Accor adquirió en julio de 2016 la cadena Fairmont Raffles Hotels International, adquiriendo así las marcas Fairmont, Raffles y Swisshôtel. La marca Fairmont cuenta con un total de 70 hoteles en operación esencialmente ubicados en Estados Unidos y Canadá y opera hoteles tales como The Plaza de Nueva York, The Savoy en Londres o el Fairmont San Francisco. El hotel Fairmont Mayakoba representa uno de los primeros resorts de playa en operación bajo la marca Fairmont.

Descripción del Hotel Banyan Tree Mayakoba.

El Hotel Banyan Tree Mayakoba abrió en 2009 y se encuentra ubicado en un terreno de 137,251 metros cuadrados (32,851 metros cuadrados construidos). Originalmente, el hotel contaba con 121 habitaciones, pero con el plan de expansión iniciado a principios del 2021 el hotel desarrolló 34 habitaciones adicionales para cerrar el año con 155 habitaciones. Para mediados del 2022,

el hotel concluirá su plan de expansión desarrollando 7 habitaciones adicionales para concluir el plan de expansión y alcanzar un nuevo total de 162 habitaciones.

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

Alimentos y Bebidas

Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m^2	Cocina
Saffron	24	44	144	Thai
Oriente/Tomahawk	80	45	401	Internacional / Carnes
Cello	70	12	165	Italiana
La Copa	N/A	57	319	Mexicana
Reflections	N/A	30	71	Mexicana
Sands Beach Club	124	300	1,886	Mariscos y mexicana
Shack Beach Club	N/A	60	175	Mariscos y mexicana
Haab	N/A	18	231	Tradicional Maya

El hotel cuenta con los siguientes espacios para eventos:

Espacio para Reuniones y Eventos

Nombre	Interior / Exterior	m^2
Labna	Interior	44
Kabah	Interior	45
Sayil	Interior	126
Mayapan	Interior	308
La Cava	Interior	71
Total Interior		594
Mayapan Garden	Exterior	266
La Copa Terrace	Exterior	319
Lobby Terrace	Exterior	319
MK Blue	Exterior	967
Total Exterior		1871

El hotel tiene un spa y un gimnasio.

Spa / Gimnasio

	m^2	Cabinas
Spa	1375	16
Gimnasio	150	

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

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

- Great Place to work Certificada 2021
- AAA Five Diamonds Award
- Trip Advisor Traveller's Choice Best of the Best 2021
- Traveller Review Awards, booking.com 9.6 de 10 2021
- PROFEPA-Federal Atorney for Environmental Protection, Sustainibility Certification.
- Earth Check, Gold Certification
- Preferred by Nature (before Rainforest Alliance)
- Share Care Verification by FORBES. Covid-19 hygienic protocols.
- Cristal International Standards. Audit program designed to formulate and monitor effective response to infection. Food Check: 225 points of control throughout the food chain and performance with global standards. Room checks: Effectiveness of housekeeping service. Pool check: Safety of water in the hotel pools. Water Check: Control of water to prevent Legionaire desease.
- Bureau Veritas, Safeguard: Appropriate health, safety and hygiene conditions in place of support business resumption due to Covid 19. Safe Sanctury: Over 40 protocols of heightened assurance and well-being standards throughout the guest and associate experience.
- Distintivo S, Sectur - Best Practices in Sustainability
- Distintivo H, 100% compliance with Hygiene and quality standards set by Mexican law.
- Hospitality Desing HD Award for New Beachfront suites.

El hotel es operado bajo contrato de gestión por el grupo Banyan Tree bajo su marca de ultra lujo Banyan Tree. Banyan Tree es filial de Banyan Tree Holding que cotiza en la bolsa de Singapur. La cadena fue fundada en 1994 y gestiona hoy en día alrededor de 41 hoteles en 24 países bajo las siguientes marcas Banyan Tree (Ultra-Lujo), Angsana (Lujo), Cassia (Estilo apartamentos) y Dhawa (Contemporáneo). En 2016, el conglomerado hotelero francés Accor adquirió una participación inicial del 5% en Banyan Tree Holding.

Descripción del hotel Andaz Mayakoba.

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

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

especialidades del chef. Tanto Sotavento como Casa Amate, se encuentran en la Guía Gastronómica de los 150 mejores restaurantes, siendo la segunda vez que un hotel cuenta con dos restaurantes desde la creación de la Guía. En 2020, Andaz Mayakoba abrió también el único restaurante vegano en Mayakoba llamado VB (Vegan Bar).

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

Alimentos y Bebidas

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

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

Espacio para Reuniones y Eventos

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

De las amenidades que ofrece el hotel están las siguientes:

Spa / Gimnasio

	m^2	Cabinas
Spa	717	6
Gimnasio	420	

Otras Amenidades		
	m^2	Tipo
Kids Club	190	
Piscinas	*m^2*	*Tipo*
Beach Pool	554	Familiar
Lagoon Pool	968	Familiar
Tienda	*m^2*	
The Market	143	
The Beach Market	250	

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

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

Los premios y reconocimientos más recientes son los siguientes:

- No. 5 Resort in Eastern Mexico - Conde Nast Traveller
- Hoteles Destino 2021 - Pride Connections Award
- Casa Amate & Sotavento - Top 250 Restaurants in Mexico
- Best Hotel in Mexico - Sunset Magazine 2021

Descripción del Campo de Golf El Camaleón.

El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba cuenta con 18 hoyos par 72. Este campo fue inaugurado en 2005 y fue diseñado por Greg Norman. El campo ocupa 52 hectáreas y recorre todo el complejo “Mayakoba”, pasando por zonas de manglar, selva tropical y costa, lo que lo convierte en uno de los pocos campos en el mundo con esas características.

Entre las principales atracciones naturales se incluye un cenote, una caverna subterránea común a la región maya, situada a lo largo del primer fairway. Dos hoyos frente al mar ofrecen imponentes vistas del mar caribe.

Desde el año 2013 en él se disputa el torneo de la PGA TOUR, dándole al complejo Mayakoba una cobertura mediática particular en el mercado americano al ser el primer torneo en la historia de la PGA que se haya disputado fuera de Estados Unidos y Canadá. El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba tiene piso de paspalum y tiene fairways alineados con dunas y manglares, así como una tienda completamente equipada, restaurantes y acceso a carritos con bebidas, lockers estilo PGA, carritos de golf con GPS, driving range e instalaciones para juegos cortos.

El World Wide Technology Championship at Mayakoba es uno de los eventos más celebrados en la PGA TOUR, el torneo anual atrae a más de 130 profesionales de todo el mundo. Entre las principales

El campo de golf cuenta con las siguientes amenidades:

- Koba Club House: La pintoresca Koba Club House, que se eleva sobre el hoyo 18, presenta una oferta culinaria de clase mundial y una instalación de práctica contigua para vivir una experiencia de golf magnífica.

- Boutique: tienda de souvenirs ubicada en el primer piso de la Casa Club que ofrece diferentes artículos deportivos y ropa para golf.
- Escuela de Golf Jim Mclean: Abierta desde el 2019, la escuela de golf Jim McLean ofrece clínicas personalizadas por los instructores Jim McLean certificados. Esta dirigido tanto para principiantes como para profesionales.
- Cancha de Futbol: Abierta en 2020 y que se ha vuelto un atractivo para el complejo y ha sido de gran aceptación para los jugadores y amantes del futbol. En 2020 se tuvo al primer equipo de primera división de la liga mexicana y se espera que en la temporada 2021 se reciban otros equipos.

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

Descripción de El Pueblito.

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

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

Oferta gastronómica:

- The Burger Banyan: Un restaurante contemporáneo con hamburguesas gourmet personalizables, que incluyen las originales de carne Premium Cab y Wayu Prime, de pescado y vegetarianas.
- Candy & Ice Cream Shop: Dulcería con más de 50 tipos de dulces de todos los sabores, desde gomitas, dulces cristalizados, chocolates y mucho más, además podrás refrescarte con una variedad de helados artesanales.
- Pan Dulce Quinta Estación: Especialidad en repostería mexicana y cafetería. Se utilizan únicamente los ingredientes más frescos, nos sumergimos en el lado más dulce de la gastronomía mexicana, especializándonos en pasteles, panes, galletas y pedidos personalizados para esa ocasión especial.
- La Fondita: La Fondita presume auténticos sabores urbanos servidos en medio de una decoración que remite a una elegante cantina con un gran ambiente. Dentro del menú se encuentran algunos de los platos favoritos de la cocina mexicana, como tostadas y tacos, complementados con aguas frescas, cervezas artesanales y mezcales.

Descripción de Mayakoba Experiences.

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

- Deportes acuáticos como buceo, bicicletas acuáticas, snorkel, motos acuáticas, kayaks, padelboarding, veleo y voleibol.
- Paseos privados en yate Van Dutch de 55’ con el estilo, lujo y sofisticación para navegar por el mar Caribe, brindando un servicio de excelencia. Se ofrecen tres opciones de renta, que incluyen actividades acuáticas, paradas para realizar snorkel y servicio de alimentos y bebidas. Los servicios y excursiones pueden personalizarse según los requerimientos de los clientes.
- Eco tours en embarcaciones eléctricas, recorriendo los canales de Mayakoba, donde se puede disfrutar el avistamiento de aves, nidarios y toda la flora y fauna que ofrece el complejo.
- Sports Center con cuatro canchas de tenis y una cancha de paddle, tiro con arco con 6 blancos y equipado con variedad de arcos y flechas, paseos en Scooters por el Nature Trail que rodea Mayakoba.
- El Centro de Buceo proporciona servicios de tours a Cozumel y la experiencia de Buceo del Tiburón. Además, se ofrece una actividad en conjunto con Sancus Foundation que consiste en actividades de recolección marina, clínicas gratuitas para informar e incrementar la conciencia ecológica y la observación de corales.

Descripción del complejo Mandarina.

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

Descripción hotel One&Only Mandarina.

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

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

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

Alimentos y Bebidas

Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m^2	Cocina
Alma	60	26	2,313	Mediterranea
Treetop Bar	14	0	78	Bar
Carao	34	48	1,930	Mexicana
Jetty	24	20	1,390	A la parrilla

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

Espacio para Reuniones y Eventos

Nombre	Interior / Exterior	m^2
Convetion Center	Interior	1,068
Salon Papelillo	Interior	33
Salón Parota	Interior	199
Total interior		1,300
Courtyard	Exterior	332
Total exterior		332

Estas son las principales amenidades del hotel:

Spa / Gimnasio

	m^2	Cabinas
Spa	2,588	6
Gimnasio	138	

Otras Amenidades

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

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

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

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

Descripción del hotel Rosewood Mandarina.

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

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

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

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

	Proforma (no auditada)				
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación Hotel Rosewood Mandarina	50.80%	58.20%	61.30%	64.40%	64.40%
ADR Hotel Rosewood Mandarina	$ 1,090	$ 1,171	$ 1,255	$ 1,305	$ 1,344
RevPAR Hotel Rosewood Mandarina	$ 554	$ 682	$ 769	$ 840	$ 865

Fuente: JLL

Descripción de Mandarina Experiences.

Mandarina Experiences ofrece actividades al aire libre para disfrutar de todo el entorno natural del destino al máximo. Ofrece una amplia gama de actividades para familias, parejas y personas activas tales como: kayak, paddle board, hiking, buceo, tablas de surf, entre otras. Dentro de las opciones de actividades que se ofrecen están las siguientes:

- Tirolesas y acrobáticos
- Actividades acuáticas y renta de yates.
- Clases de polo, salto y cabalgatas.
- Bicicleta plana y de montaña
- Tiro con arco
- Canchas deportivas
- Hiking
- Tours a pueblos mágicos

Mandarina Experiences cuenta con 2 centro de consumo, Canalán Beach Club, y Chukker, el cual cuenta con alberca, cabañas privadas y espacios para pasar el día en la playa; dentro de este se ubica el restaurant Allora. Chukker es un restaurant ubicado en el Centro Ecuestre, que ofrece una experiencia culinaria de un Asador tradicional argentino.

Descripción del hotel Four Seasons Ciudad de México.

El Hotel Four Seasons Ciudad de México es un hotel de lujo de clase mundial ubicado sobre el Paseo de la Reforma (una de las principales avenidas de la Ciudad de México) donde se encuentra uno de los principales distritos financieros de la ciudad, así como varios sitios de interés turístico. El operador "Four Seasons" con su marca del mismo nombre está especializada dentro del sector hotelero con una oferta exclusiva y considerada como una de las principales empresas de hospitalidad de lujo en el mundo, operando un total de 122 hoteles y 48 residencias en 47 países con esta marca.

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

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

Alimentos y Bebidas

Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m^2	Cocina
Zanaya	100	85	625	Mexicana de la costa del pacífico
Fifty Mils	50	42	144	Cocktail bar
Pan Dulce		22	25	Pastelería Francesa / Bistro
Il Becco	80		242	Italiana

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

Spa / Gimnasio

	m^2	Cabinas
Wellnes Center	25	2
Gimnasio	108	

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

Espacio para Reuniones y Eventos

Nombre	Interior / Exterior	m²
Gran Salon	Interior	362
Guadalajara	Interior	133
Nayarit	Interior	112
Morelia	Interior	64
Veracruz	Interior	51
San Miguel	Interior	43
San Cristobal	Interior	34
San Juan	Interior	34
Sala de Consejo	Interior	48
Burdeos	Interior	26
Total Interior		907

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

- 2019 Five Diamond Award otorgado por la AAA
- Best Hotel in Mexico City by Condé Nast Traveler Reader Awards 2017
- 2017 reconocimiento de 4 estrellas otorgado por Forbes.
- Best Hotel Bar in Mexico City by Travel + Leisure
- #16 en Best Hotels in México otorgado por US News en 2016.
- #20 en Best Four Seasons Hotels & Resorts a nivel mundial otorgado por US News en 2016.

Descripción del hotel Rosewood Villa Magna Madrid.

El Hotel Villa Magna este situado en el céntrico barrio de Salamanca, uno de los más distinguidos de la capital de España, es un hotel de lujo de clase mundial que ofrece la combinación perfecta entre la sofisticación clásica y la elegancia contemporánea. El hotel abrió sus puertas en el año 1972. El emblemático hotel madrileño de cinco estrellas destaca por su decoración moderna y elegante y un servicio impecable que asegura que los huéspedes se sientan como en su propia casa durante su estancia. Con su ubicación privilegiada en el boulevard Paseo de la Castellana, los huéspedes están a solo unos pasos de la prestigiosa Calle Serrano con sus atractivos restaurantes, su animada vida nocturna, sus exclusivas tiendas y su impresionante arquitectura, y a minutos de múltiples museos. La propiedad cuenta con 154 habitaciones (53 suites).

A finales del 2021 concluyó la renovación del hotel y su oferta gastronómica para posicionarlo en un nuevo nivel de lujo y estilo contemporáneo. Asimismo, se firmó un contrato de operación con Rosewood Hotels & Resorts para operar y comercializar el hotel bajo la marca Rosewood.

El hotel actualmente ofrece los siguientes centros de consumo:

Alimentos y Bebidas

Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m^2	Cocina
Las Brasas	76	41	225 + 114	Productos locales de temporada
Amos	51	45	198 + 62	Cantábrico
Tarde.O	45	62	87 + 150	Coctelería y tapas
Flor y Nata	55		152	Repostería y té

El hotel cuenta con un spa de 290 metros cuadrados con 5 salas de tratamiento con camas de masaje termal, sala de aguas con jacuzzi, baño turco, ducha de sensaciones y hammam. Adicionalmente, el hotel tiene un gimnasio de 63 metros cuadrados equipado con máquinas de última generación abierto 24 horas al día.

Spa / Gimnasio

	m2	Cabinas
Spa	290	5
Gimnasio	63	

El espacio para reuniones y eventos con los que cuenta el hotel son los siguientes:

Espacio para Peuniones y Eventos

Nombre	Interior /Exterior	m^2
Ballroom I	Indoor	197
Ballroom II	Indoor	116
Ballroom III	Indoor	133
Salon II	Indoor	40
Salon I	Indoor	50
Gallery	Indoor	110
Villa 21	Indoor/Outdoor	115 /90
La Cava	Indoor/Outdoor	21
Total interior		782

En cuanto a los servicios, el hotel cuenta con los siguientes:

- Servicio a huéspedes
- Servicio de conserje
- Traslados en coche privado
- Servicio a su suite las 24 horas
- Servicio de ama de llaves
- Servicio de lavandería
- Servicio de tintorería
- Transporte al aeropuerto
- Altavoces bluetooth en la habitación

Durante los últimos años el hotel ha obtenido los siguientes premios y reconocimientos:

- 2019 fue recomendado por la lista Forbes Travel
- 2018 obtuvo el mayor reconocimiento por Fodor
- 2017 ingresó al Gold List de Condé Nast Traveler
- 2015 fue reconocido entre los mejores hoteles del mundo por Travel and Leisure.

Descripción del Hotel Bless Madrid.

Hotel Bless Madrid con 111 habitaciones (27 suites), está situado en la sofisticada Milla de Oro en pleno Barrio de Salamanca, uno de los más distinguidos de la capital de España, es un hotel de lujo de clase mundial que ofrece la combinación perfecta entre la sofisticación clásica y la elegancia contemporánea, todo ello en un edifico histórico que luce el diseño del prestigioso interiorista Lázaro Rosa-Violán. El hotel abrió sus puertas en el año 2019. El emblemático hotel madrileño de 5 estrellas y miembro de The Leading Hotels of the World destaca por su decoración moderna y elegante y un servicio impecable. Su privilegiada ubicación, en el centro de Madrid, facilita a sus huéspedes explorar la ciudad para descubrir la interesante riqueza cultural, gastronómica y las tiendas más exclusivas de la capital. El hotel opera bajo la marca BLESS Collection Hotels del grupo hotelero español Palladium Hotel Group.

La propiedad En el 2021 se inició una remodelación del hotel junto con una nueva oferta gastronómica.:

Alimentos y Bebidas

Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m^2	Cocina
Salvaje (Restaurante)	90	N/A	416	Japonesa
Salvaje (Cocktail Room)	46	N/A	180	Cocktail bar
Feten by Salvaje	100	N/A	382	Cocktail bar
Versus Lively Lounge	80	N/A	334	Cocktail bar
Picos Pardos Sky Lounge & Pool	N/A	194	688	Rooftop pool bar

El hotel cuenta con un spa de 110 metros cuadrados con 2 salas de tratamiento (una doble y otra individual) con camas de masaje, sala de aguas con jacuzzi, baño turco, ducha sensorial y hammam. Adicionalmente, el hotel tiene un gimnasio de 37 metros cuadrados equipado con máquinas de última generación abierto 24 horas al día.

Spa/ Gimnasio

	m2	Cabinas
Spa	109	2
Gimnasio	37	

El espacio para reuniones y eventos con los que cuenta el hotel son los siguientes:

Espacio para Reuniones y Eventos

Nombre	Interior / Exterior	m^2
Atocha	Indoor	19
Prado	Indoor	18
Cibeles	Indoor	25
Las Letras	Indoor	19
Foyer	Indoor	49
Hallway Others	Indoor	50
Total interior		179

En cuanto a los servicios, el hotel cuenta con los siguientes:

- Servicio a huéspedes
- Servicio de Guest Experience
- Carta de Experiencias
- Happenings: Benditos Gatos & Meet Me at Versus & Aperitivo
- Traslados en coche privado
- Servicio de lavandería y tintorería
- Spa & Beauty con Beldon Beauty
- Bolera

Durante los últimos años el hotel ha obtenido los siguientes premios y reconocimientos:

- Leading Hotels of the World
- Readers' Choice Awards 2020
- Traveller Reviews Award 2021
- GBAC STAR™ FACILITY (Global Biorisk Advisory Council)
- Sharecare VERIFIED with Forbes TRAVEL GUIDE

Renovaciones/ Ampliaciones

Renovación y Reposicionamiento del hotel Villa Magna como Rosewood Villa Magna

La renovación del hotel Villa Magna y su adaptación a los estándares de la marca Rosewood es un proyecto que incluye el diseño y construcción integral de sus áreas públicas y sus 154 habitaciones.

El Hotel Rosewood Villa Magna se reinauguró el 22 de octubre del 2021 reabriendo sus puertas bajo la operación Rosewood, el primer Rosewood en España.

El presupuesto destinado a la reforma de todo el activo es de 32M EUR.

El diseño arquitectónico de exteriores y el paisajismo realzan la experiencia de llegada al hotel, el disfrute de sus jardines y el diseño de interiores transformará la experiencia dentro del hotel desde la recepción hasta los cuartos. Todos los trabajos menos la fachada posterior del Hotel y por ende algunas de las habitaciones adyacentes a esta fachada se finalizaron en el transcurso del 2021. Así, una vez terminada la renovación, el hotel contará con un inventario total de 154 habitaciones.

La nueva oferta gastronómica de Rosewood Villa Magna se ha diseñado eligiendo diferentes conceptos de comida y bebida en sus distintos centros de consumo que harán del hotel uno de los lugares preferidos para disfrutar en Madrid. Al respecto, destaca el Restaurante Amós a cargo del chef Jesús Sánchez galardonado con tres estrellas Michelín.

Se renovaron completamente todas las llaves del hotel, adaptándolas a los altos estándares de la marca Rosewood, incluyendo las Signature Suites situadas en la novena planta del hotel, desde donde se podrá disfrutar del cielo de Madrid en salones de doble altura.

Renovación Integral del hotel Fairmont Mayakoba

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

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

La renovación del hotel se acometerá en dos fases:

La primera fase, de desarrollo se realizó principalmente durante el año 2021, contempló la renovación integral del Club de Playa (demolición ya realizada y construcción del nuevo Club de Playa Brisas), nuevo restaurante Rustic Grill en la playa, nuevo Nature Trail en el frente de playa, demolición y nueva ejecución del Motor Lobby, renovación del Lobby, renovación del Hix Bar y reconceptualización del restaurante El Puerto, que pasó a ser un Steak House. En relación con las habitaciones, se remodelaron las 8 beach área suite casitas y 16 beach área casitas, y en la zona de inland otras 138 Signature y Deluxe casitas y suite casitas.

La segunda fase, durante 2022, se llevará a cabo la remodelación del Spa, gimnasio, Cantina, Trattoria, finalización y apertura del club de playa Brisas y el resto de las habitaciones del hotel, menos el edificio Bambú y las suites de frente de playa.

A la fecha de emisión del presente informe, ya se han finalizado los trabajos del 2021 y queda pendiente únicamente los trabajos de ejecución del 2022.

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

Ampliación Banyan Tree

El proyecto de la Ampliación del hotel Banyan Tree Mayakoba consta de 41 suites adicionales al inventario actual del hotel. Todas se desarrollan en la zona de playa, 34 con frente de playa y 7 de ellas sobre la laguna, con vistas al poniente. Además, de la ampliación también se renovó el club de playa.

Para el proyecto de Ampliación se contrató un crédito con Caixabank y Sabadell. La inversión aproximada para este proyecto es de 50 millones de dólares que abarca la ampliación y renovación del club de playa.

A la fecha de emisión del presente reporte ya se encuentran en operación los 34 cuartos adicionales y el club de playa.

Pólizas de seguro

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

Tipo	Aseguradora	Número de Póliza	Vencimiento
Póliza de la propiedad: todo riesgo de incendio, terremoto e inundación.	Seguros SURA	200041177 / 2	30-Nov-22
Póliza de terrorismo.	Afirme Seguros	0101-000956-04	01-May-22
Póliza de protección bancaria.	AIG Seguros	35- PBA-10000311-1	01-Nov-22
Póliza mundial corporativa: póliza de crimen, póliza de responsabilidad premium, póliza extranjera WC premium y póliza EPL premium.	Lloyd's Underwriters	CMCTR2100643 - 43-EPC-309187-03	01-Nov-22
Póliza de responsabilidad civil local.	Grupo Mexicano de Seguros	01-091-07000129-0000-01	29-Oct-22

Tipo	Aseguradora	Número de Póliza	Vencimiento
Poliza camiones individuales (Sprinter-Mercedes Benz-banquetes)	Zurich Compañia de Seguros	110903277	28-Sep-22
Poliza automoviles indiviudales (Ford Edge - General Manager)	Qualitas Cia de Seguros	'0003981821	22-Jul-22

A continuación, se enlistan las pólizas de seguro con las que cuenta el Hotel Villa Magna:

Tipo	Aseguradora	Número de Póliza	Vencimiento
Responsabilidad Civil	AIG	EA19CP1085	01-Dic-2022
Todo Riesgo - Cobertura Daños Materiales	Mapfre	992070007552	01-Dic-2022
Todo Riesgo - Cobertura Pérdida de Beneficios	Mapfre	992070007552	01-Dic-2022

A continuación, se enlistan las pólizas de seguro con las que cuenta el Hotel Bless Madrid:

Tipo	Aseguradora	Número de Póliza	Vencimiento

Tod Riesgo - Cobertura de Daños Materiales	Mapfre	992070007552	01-Dic-22
Póliza de Responsabilidad Civil.	AIG	EA19CP1085	01-Dic-22

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

HOTEL BANYAN TREE MAYAKOBA

Tipo	Aseguradora	Vencimiento
Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios	Mapfre	15/04/2022
Terrorismo Daños Materiales	GMX	15/04/2022
Responsabilidad Civil	Póliza General para todo el complejo GMX Seguros	15/05/2022

HOTEL ROSEWOOD MAYAKOBA

Tipo	Aseguradora	Vencimiento
Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios	Mapfre	15/04/2022
Terrorismo Daños Materiales	GMX	15/04/2022
Responsabilidad Civil	Póliza General para todo el complejo GMX Seguros	15/05/2022

HOTEL ANDAZ MAYAKOBA

Tipo	Aseguradora	Vencimiento
Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios	Zurich	1/11/2022
Terrorismo Daños Materiales	ACE American Insurance Company	1/11/2022
Responsabilidad Civil	AIG	01/11/2022

HOTEL FAIRMONT MAYAKOBA		
Tipo	**Aseguradora**	**Vencimiento**
Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios	Chubb	31/12/2022
Terrorismo Daños Materiales	Chubb	31/12/2022
Responsabilidad Civil	Chubb	01/01/2023

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

Tipo	Aseguradora	Número de Póliza	Vencimiento
Tod Riesgo - Cobertura de Daños Materiales	Seguros SURA	100004443 / 1	01-Jun-22
Póliza de Responsabilidad Civil	AIG	10007515	10-Oct-22

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

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

Acciones representativas del capital social:

Acciones representativas del capital social

Mediante Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de RLH, celebrada el 17 de marzo de 2021, entre otros asuntos, se aprobó realizar un aumento de capital por la cantidad total de hasta $2,906'918,000.00 (dos mil novecientos seis millones novecientos dieciocho mil pesos 00/100 Moneda Nacional), el ("Aumento de Capital"), que corresponde a una cantidad total por acción de $13.00 (trece pesos 00/100 moneda nacional), de la cual:

I. La cantidad de $2,012’481,692.31 (dos mil doce millones cuatrocientos ochenta y un mil seiscientos noventa y dos pesos 31/100 Moneda Nacional) sería el monto en el que se aumentaría la parte fija del capital social de la Sociedad, mediante la emisión de hasta 223,609,077 (veintitrés millones seiscientos nueve mil setenta y siete) acciones ordinarias, nominativas de la Serie “A”, sin expresión de valor nominal y con plenos derechos de voto, a un valor de suscripción de $9.00 (nueve pesos 00/100 moneda nacional) por acción; y

II. La cantidad de $894,436,307.69 (ochocientos noventa y cuatro millones cuatrocientos treinta y seis mil trescientos siete pesos 69/100 Moneda Nacional) sería recibida y registrada por la Sociedad en concepto de prima por suscripción de acciones y se aplicaría a la partida de prima por suscripción de acciones y que corresponde a una prima de suscripción por acción de $4.00 (cuatro pesos 00/100 moneda nacional).

El Aumento de Capital, una vez concluidos los Periodos de Preferencia, resultó en la suscripción total de 223,609,077 acciones y el pago de $2,012’481,692.31 en concepto de aumento de capital social, quedando 0 acciones depositadas en la tesorería de RLH.

Considerando y dándole efecto al Aumento de Capital, el monto del capital social suscrito y pagado de la Sociedad asciende a $10,043’266,733.31 (diez mil cuarenta y tres millones doscientos sesenta y seis mil setecientos treinta y tres pesos 31/100 Moneda Nacional), representado por un total de 1,115’918,526 (mil ciento quince millones novecientos dieciocho mil quinientas veintiséis) acciones ordinarias, nominativas de la Serie “A”, sin expresión de valor nominal, con plenos derechos de voto, representativas de la parte fija del capital social.

En virtud de lo anterior, el capital social suscrito y pagado de la Emisora está distribuido de la siguiente manera:

Serie	Número de acciones	Monto del capital social ($)
A	1,115’918,526	$10,043’266,733.31

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

Dividendos:

Dividendos

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

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

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

absorbido pérdidas respecto de ejercicios anteriores, determinan la distribución de dividendos, con base en la recomendación de nuestro Consejo de Administración.

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

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

Asimismo, respecto de las utilidades decretadas:

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

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

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

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

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

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2021, 2020, 2019, 2018, 2017 y 2016, la Emisora no realizó distribuciones de dividendos a sus accionistas por así convenir a los intereses de estos últimos.

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

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	Periodo Anual Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Periodo Anual Previo Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-12-31
Ingresos	5,742,878,000.0	2,652,180,000.0	4,832,740,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	(1,968,000.0)	(993,050,000.0)	(131,173,000.0)
Utilidad (pérdida) de operación	15,842,000.0	(995,604,000.0)	(115,507,000.0)
Utilidad (pérdida) neta	20,135,000.0	(1,107,405,000.0)	(577,737,000.0)
Utilidad (pérdida) por acción básica	0.18	(1.1)	(0.64)
Adquisición de propiedades y equipo	1,175,874,000.0	1,805,091,000.0	1,809,513,000.0
Depreciación y amortización operativa	648,482,000.0	506,243,000.0	476,894,000.0
Total de activos	34,643,173,000.0	27,878,862,000.0	25,707,716,000.0
Total de pasivos de largo plazo	12,182,817,000.0	10,361,434,000.0	8,306,624,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	0	0	0
Rotación de cuentas por pagar	0	0	0
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	18,773,478,000.0	14,675,544,000.0	14,389,926,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

Información financiera seleccionada

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

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

Factores que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados

Derivado de la crisis mundial generada por el COVID-19 y la situación de pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, las actividades económicas se han visto impactadas en todo el mundo, lo que ha llevado a una disminución en el consumo/gasto discrecional en todas actividades, tales como el turismo, eventos de entretenimiento y deportivos, entre otros.

En apego a las medidas de prevención establecidas por las autoridades competentes, la Entidad disminuyó sustancialmente sus operaciones hoteleras durante los meses de abril y mayo de 2020, reiniciando a partir del mes de junio de ese año con operaciones a un nivel de capacidad reducida y controlada, que generó una caída en los ingresos, propiciando una disminución en la liquidez de la Entidad durante 2020, que se ha recuperado paulatinamente durante 2021. Desde finales de 2020 y durante 2021 se realizaron reaperturas de los hoteles siguiendo las medidas de higiene requeridas para garantizar la salud y seguridad de nuestros empleados, huéspedes y las comunidades circundantes en las que operamos, de conformidad con las directivas de varios organismos gubernamentales. A la fecha de este informe todos los hoteles se encuentran en operación.

La Administración de la Entidad tomó las medidas que consideró necesarias para enfrentar esta situación y mejorar el desempeño operativo y los flujos de efectivo, que se resumen a continuación:

I. Durante el segundo trimestre de 2020 y en algunos hoteles por el ejercicio 2021, se celebraron convenios modificatorios con los bancos acreedores en donde se acordaron periodos de carencia, ampliación de plazos y cambios a cláusulas restrictivas y de cumplimiento. La administración ha vigilado el estricto cumplimiento de obligaciones contractuales con los préstamos bancarios, y ha revisado con las instituciones acreedoras las razones financieras exigidas por los contratos de crédito, garantizando mediante los convenios modificatorios antes mencionados y/o dispensas temporales cuando se consideró necesario, el continuo cumplimiento. Al 31 de diciembre de 2021 no se han incumplido las obligaciones de esta naturaleza (modificadas) ni se estima incumplirlas durante 2022 con base en las proyecciones financieras realizadas por la administración.

II. La entidad tiene la capacidad de liquidar ciertos activos que podría materializar en flujos de efectivo en un período de tiempo relativamente corto en caso de ser necesario. Durante el segundo trimestre de 2020 se realizó una venta de acciones de una participación minoritaria de sus subsidiarias, capitalizando a la Entidad en €30,210 miles de euros, equivalente a $725,462 miles de pesos.

III. La administración de cada uno de los hoteles tomó las medidas de contención de gastos, especialmente de mercadotecnia y publicidad, pero también otros gastos variables para contener el impacto temporal sobre los flujos de efectivo de la operación, garantizando la infraestructura suficiente para prestar el servicio de alta calidad a los huéspedes aún en el contexto de capacidad reducida. Estas medidas se han moderado gradualmente durante 2021 conforme se ha recuperado el nivel de ocupación.

IV. Se difirieron algunos proyectos de inversión considerados no prioritarios para proteger los niveles de liquidez, mismos que se han retomado durante 2021.

V. Se ha revisado, asimismo, si la reducción temporal del volumen de operación representa algún riesgo de que el valor reflejado en nuestros libros por activos hoteleros requiriera ajustes por deterioro. La Administración de la Entidad realizó pruebas de deterioro y al evaluar los flujos futuros de efectivo estimados a valor presente, la Entidad concluyó que no se requiere ningún ajuste por deterioro en sus activos hoteleros en 2021 y 2020.

VI. Para estas evaluaciones de los efectos de COVID-19 la Entidad ha actualizado la proyección de negocios y de flujos de efectivo acorde a las actuales circunstancias, a las expectativas razonables de recuperación de los niveles de operación y a los convenios modificatorios mencionados anteriormente. Como resultado de esta revisión, la Administración ha concluido que tiene la capacidad para seguir adelante con la operación de los activos hoteleros, incluyendo la mayoría de las actividades previamente planeadas de mantenimiento y/o remodelación y para continuar ofreciendo los servicios de alta calidad que distinguen sus activos. Por lo descrito anteriormente, la Administración ha concluido que cuenta con la liquidez suficiente para continuar operando sus activos hoteleros como mínimo durante los siguientes doce meses conforme a sus planes de negocio. De tal forma, los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados bajo el supuesto de que la Entidad continuará como un negocio en marcha.

Nuevas normas y modificaciones adoptadas por RLH:

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

II. En agosto de 2020, el IASB realizó modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 para abordar los problemas que surgen durante la reforma de la tasa de interés de referencia, incluido el reemplazo de una tasa de referencia por otra alternativa.

Las modificaciones de la Fase 2 proporcionan las siguientes excepciones temporales:

I. Al cambiar la base para determinar los flujos de efectivo contractuales para los activos y pasivos financieros (incluidos los pasivos por arrendamiento), las excepciones tienen el efecto de que los cambios, que son necesarios como consecuencia directa de la reforma de la IBOR y que se consideran económicamente equivalentes, no resultarán en un efecto inmediato en el estado de resultados.

II. Las excepciones de contabilidad de cobertura permitirán que continúen la mayoría de las relaciones de cobertura de la NIC 39 o NIIF 9 que se vean directamente afectadas por la reforma de la IBOR. Sin embargo, es posible que sea necesario registrar una inefectividad adicional.

Las entidades afectadas necesitan revelar información sobre la naturaleza y el alcance de los riesgos a los que están expuestas debido a la reforma de la IBOR, cómo la entidad gestiona esos riesgos y el progreso de la entidad para completar la transición a las tasas de referencia alternativas y cómo gestiona esa transición.

Dada la naturaleza generalizada de los contratos basados en la IBOR, las excepciones podrían afectar a empresas de todas las industrias.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas de manera anticipada por RLH. No se espera que estas normas tengan un impacto material para RLH en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

A continuación, se describen aquellas transacciones o eventos que distorsionan significativamente la comparabilidad en los resultados de operación del ejercicio 2021 comparado con el ejercicio 2020 y 2020 comparado con el ejercicio 2019.

Aumento de capital

El 17 de marzo de 2021, mediante acta de asamblea se aprobó llevar a cabo un aumento del capital social, en su parte fija en $2,012,482 miles de pesos, más una prima por suscripción de acciones de $894,436 miles de pesos, mediante una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Al 31 de diciembre de 2021, se han obtenido recursos derivado de esta Oferta Pública por $2,906,918 miles de pesos.

Adquisición de negocios

1. Breda Capital S.L. (Breda)

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

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

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

A continuación, se muestra la asignación de valores razonables de los activos correspondientes a la adquisición expresados en miles de pesos. A partir de la fecha de adquisición, las operaciones de Breda se incluyen en los resultados consolidados de la Entidad.

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

De acuerdo con el contrato de compraventa, el precio está sujeto a ciertos ajustes (earn-out) que dependen del comportamiento de la UAFIDA de Breda en los años 2025 y 2026. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la administración considera, con base en proyecciones financieras, que la probabilidad de que este pago sea requerido es remota; por lo tanto, no se registró ninguna contraprestación contingente al 31 de diciembre de 2021.

Si la adquisición de negocios del Hotel Bless Madrid hubiera ocurrido el 1 de enero de 2021 los ingresos se hubieran incrementado en $16,147 miles de pesos y la pérdida se hubiera disminuido en $112,854 miles de pesos al 31 de diciembre de 2021. Asimismo, el Hotel Bless Madrid ha aportado desde la fecha de su adquisición, ingresos y pérdidas de $6,386 miles de pesos y $22,577, respectivamente.

Subcontratación

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

En términos generales los principales aspectos son:

I. prohibir la subcontratación de personal,

II. incorporar reglas a la legislación actual que permitan a las personas morales y físicas contratar únicamente servicios especializados,

III. establecer montos máximos para el pago de la PTU,

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

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

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

I. Transferencia de empleados entre subsidiarias de la Entidad.

II. Fusión de las subsidiarias: Golf Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. y Mandarina Actividades Servicios, S. A. de C. V. con las subsidiarias Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. y Majahua Villas, S. de R. L. de C. V. subsistiendo estas dos últimas como entidades fusionantes.

III. Adecuación y actualización de los beneficios laborales, incluyendo los cálculos actuariales de beneficios a largo plazo de los empleados traspasados.

IV. Cambio del objeto social de las subsidiarias que proveerán servicios calificados como especializados y trámite de su alta en el padrón del REPSE.

V. Revisión del cumplimiento regulatorio de las disposiciones con los proveedores que presten servicios calificados como especializados.

Estas actividades no tuvieron un impacto material en los estados financieros consolidados ni derivaron en contingencias o posiciones fiscales inciertas.

Cambio de accionistas

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

Entorno Mayakoba

Con fecha 15 de febrero de 2019, la Entidad concluyó la compra de la Unidad MK Blue y los siguientes activos: a) La Ceiba, b) La Palapa, c) Predio 12, d) Mangle Privativo y e) Planta de Servicio F1. Los precios pagados por estos activos ascendieron a $64,435 miles de pesos.

Aumento en la participación no controladora en Nilaya

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

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

Al ser Nilaya la sociedad dueña tanto del Hotel Rosewood Villa Magna como Hotel Bless Madrid, la Compañía sigue manteniendo el control efectivo de ambos hoteles.

El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de Nilaya por un importe de €20,000 miles de euros, equivalente a $437,640 miles de pesos, el cual incluye una prima de emisión de €15,000 miles de euros, equivalente a $328,230 miles de pesos. Dicho aumento de capital fue suscrito por un nuevo accionista, por lo que a partir de esa fecha RLH mantiene indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna.

Plan de compensación

El 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la modificación del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los beneficiarios del plan. En consecuencia, todas las acciones que RLH tenía depositadas en fideicomisos fueron liberadas al 31 de diciembre de 2019.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, 2020 y 2019

	31 de diciembre de		
	2021	2020	2019
	(en miles de Ps.)		
Activos			
Activo Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 4,660,894	$ 2,030,372	$ 2,455,856
Clientes y documentos por cobrar	1,114,297	1,022,446	1,051,649
Partes relacionadas	23,858	42,902	46,348
Inventarios	127,825	92,385	81,999
Inventarios Inmobiliarios	1,872,990	1,479,890	1,383,111
Pagos anticipados	139,607	75,432	97,462
Suma el activo circulante	7,939,471	4,743,427	5,116,425
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	23,485,802	19,916,200	17,446,388
Inventarios Inmobiliarios	762,568	769,059	769,059
Activos Intangibles	778,601	845,378	824,165
Credito Mercantil	1,129,848	1,131,837	996,335
Partes relacionadas	166,679	199,117	226,386
Impuestos diferidos	344,674	224,470	246,302
Efectivo restringido	21,536	49,374	76,315
Instrumentos financieros derivados	3,994	-	6,341
Suma el activo no circulante	26,703,702	23,135,435	20,591,291
Total activo	$ 34,643,173	$ 27,878,862	$ 25,707,716
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	$ 168,414	$ 145,260	$ 355,689
Proveedores	330,650	245,159	242,391
Anticipo de clientes	1,961,083	1,325,168	1,146,741
Cuentas por pagar y gastos acumulados	911,606	961,732	804,459
Provisiones	164,294	126,162	124,079
Partes relacionadas	25,386	1,327	221,679
Impuesto sobre la renta por pagar	123,300	37,076	116,128
Instrumentos financieros derivados	2,145		
Suma el pasivo a corto plazo	3,686,878	2,841,884	3,011,166
Pasivo a Largo plazo:			
Préstamos bancarios a largo plazo	9,755,189	8,196,936	6,424,837
Impuestos diferidos	1,572,901	1,485,439	1,563,216
Partes relacionadas	237,147	138,622	-
Instrumentos financieros derivados	223,641	437,280	219,263
Beneficios a los empleados	97,735	37,054	29,101
Arrendamientos a largo plazo	46,912	66,103	70,207
Suma el pasivo a largo plazo	12,182,817	10,361,434	8,306,624
Suma el pasivo	15,869,695	13,203,318	11,317,790
Capital contable:			
Capital social	10,043,267	8,030,785	8,030,785
Prima en suscripcion de acciones	7,433,057	6,538,621	6,538,621
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)	(142,941)
Otras reservas de capital	798,422	629,639	46,822
Deficit	(1,974,109)	(2,161,419)	(1,180,122)
Participación controladora	16,157,696	12,894,685	13,293,165
Participación no controladora	2,615,782	1,780,859	1,096,761
Suma el capital contable	18,773,478	14,675,544	14,389,926
Total pasivo y capital contable	$ 34,643,173	$ 27,878,862	$ 25,707,716

RESUMEN DE INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, 2020 y 2019

	2021	2020	2019
		(en miles de Ps.)	
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	$ 3,184,690	$ 1,356,896	$ 2,698,206
Ingresos por alimentos y bebidas	1,423,085	701,838	1,408,684
Ingresos por servicios de campo de golf	220,463	94,458	165,824
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	179,654	82,274	130,628
Otros ingresos hoteleros	533,485	209,746	314,646
Ingresos por venta de residencias	201,501	206,968	114,752
Total de ingresos	5,742,878	2,652,180	4,832,740
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(925,070)	(420,553)	(670,826)
Costos y gastos de Alimentos y bebidas	(917,883)	(487,461)	(821,707)
Costos y gastos por servicios de campo de Golf	(55,053)	(154,796)	(160,146)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(72,589)	(38,252)	(58,838)
Otros costos hoteleros	(167,916)	(85,880)	(106,372)
Costo por venta de residencias	(165,255)	(187,286)	(111,012)
Gastos administrativos y operativos	(1,094,517)	(727,395)	(537,779)
Depreciación y amortización	(648,482)	(506,243)	(476,894)
Gastos Informaticos y de telecomunicaciones	(84,984)	(53,666)	(58,349)
Gastos de Ventas y mercadotécnia	(400,853)	(271,254)	(348,262)
Gastos de mantenimiento	(297,853)	(158,342)	(196,165)
Electricidad, gas y agua	(214,378)	(133,494)	(199,970)
Honorarios de operación	(298,792)	(80,521)	(202,491)
Seguros	(113,607)	(104,905)	(104,533)
Predial	(34,413)	(36,825)	(38,110)
Gastos corporativos	(253,201)	(198,357)	(872,459)
	(5,744,846)	(3,645,230)	(4,963,913)
Otros (egresos) ingresos - neto	17,810	(2,554)	15,666
(Pérdida) utilidad de operación	15,842	(995,604)	(115,507)
Costo de financiamiento:			
Intereses y costos financieros	(314,409)	(317,497)	(392,742)
Pérdida cambiaria	(375,832)	(1,469,747)	(227,794)
Costo financiero	(690,241)	(1,787,244)	(620,536)
Intereses ganado	36,708	9,958	70,029
Utilidad cambiaria	373,915	1,503,967	172,490
	(279,618)	(273,319)	(378,017)
Perdida antes de impuestos a la utilidad	(263,776)	(1,268,923)	(493,524)
Provisión impuestos a la utilidad	283,911	161,518	(84,213)
Pérdida neta	20,135	(1,107,405)	(577,737)
Otros resultados integrales que se reclasifican a resultados:			
Efecto de conversion de operaciones extranjeras	5,614	805,080	(534,663)
Cobertura de flujos de efectivo, netos d eimpuestos a la utilidad	175,601	(134,580)	(174,777)
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados:			
Remedición de la obligación de beneficios a empleados	(13,353)	(2,941)	(2,984)
Pérdida integral neta	$ 187,997	$ (439,846)	$ (1,290,161)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a:			
Participación controladora	$ 187,310	$ (937,869)	$ (544,875)
Participación no controladora	(167,175)	(169,536)	(32,862)
Pérdida neta	$ 20,135	$ (1,107,405)	$ (577,737)
Utilidad (pérdida) integral neta atribuible a:			
Participación controladora	$ 356,093	$ (355,052)	$ (1,181,105)
Participación no controladora	(168,096)	(84,794)	(109,056)
Pérdida integral neta	$ 187,997	$ (439,846)	$ (1,290,161)

	Doce meses al 31 de diciembre de		
	2021	2020	2019
	(en miles de Ps.)		
U(P)AFIDA Recurrente [1]	708,785	(475,909)	987,799
Deuda Neta ajustada [2] / UAFIDA Recurrente [1]	7.4	(13.2)	4.4
U(P)AFIDA Recurrente [1] / Gastos de intereses	2.3	(1.5)	2.5

Otra información financiera con información ajustada no auditada

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

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

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

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

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

CONCILIACION DE LA U(P)AFIDA RECURRENTE NO AUDITADA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, 2020 y 2019

	Doce meses al 31 de diciembre de		
	2021	2020	2019
	(en miles de Ps.)		
Utilidad (pérdida) de operación	$ 15,842	$ (995,604)	$ (115,507)
Depreciación y amortización	648,482	506,243	476,894
Gastos corporativos no recurrentes y otros ingresos-neto	44,461	13,453	626,413
U(P)AFIDA Recurente	$ 708,785	$ (475,909)	$ 987,799

DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, 2020 Y 2019

	Al 31 de diciembre de		
	2021	2020	2019
	(en miles de Ps.)		
Porcion a corto plazo de los préstamos a largo plazo	$ 168,414	$ 145,260	$ 355,689
Prestamos bancarios a largo plazo	9,755,189	8,196,936	6,424,837
Deuda Total	9,923,603	8,342,196	6,780,526
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(4,682,430)	(2,079,746)	(2,455,856)
Deuda Neta	$ 5,241,173	$ 6,262,450	$ 4,324,670

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

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

La línea de negocio de la Emisora ha sido el desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privada de lujo. Asimismo, el área geográfica de ingresos para el ejercicio concluido en 2018 incluyó a la Ciudad de México (Hotel Four Seasons), la Riviera Maya (Hoteles Mayakoba), y Madrid, España (Hotel Villa Magna). Como se mencionan anteriormente, la emisora adquirió el 13 de diciembre de 2018 el Hotel Villa Magna, dicho esto el ejercicio concluido en 2018 solo incluye 18 días a partir de la compra del Hotel Villa Magna, Para el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2019, la emisora incluye todos los ingresos de las zonas geográficas que, en 2018, solo que con los ingresos ordinarios de doce meses de Madrid, España (Hotel Villa Magna). En el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020 la emisora incluye ingresos en una nueva zona en comparación al 2019 y se generaron por la apertura en el último trimestre del hotel en el estado Nayarit, México (Hotel One&Only). En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021, tal como se menciono anteriormente la emisora incluye Hotel Bless Madrid, otro activo ubicado en Madrid, España. La Emisora no realiza ventas de exportación.

Para el ejercicio transcurrido entre el 1 de enero al 31 diciembre de 2021, la línea de negocios de la emisora presenta ingresos por desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo de $5,541,377 miles de pesos y $201,501 miles de pesos por concepto de venta de residencias, para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, la línea de negocios por desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo de $2,445,212 miles de pesos y $206,968 miles de pesos por concepto de venta de residencias. Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, la línea de negocios de la emisora presenta ingresos por desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo, de $4,717,988 miles de pesos y $114,752 miles de pesos por venta de residencias privada de lujo. Es evidente que los ingresos de 2020 en comparación a los ingresos de 2019 son menores derivado a lo ya mencionado anteriormente contingencia mundial del COVID-19, y por otro lado, en 2021 se observó una importante recuperación de los ingresos en comparación con el año 2020 gracias principalmente a los hoteles de playa.

Informe de créditos relevantes:

Informe de créditos relevantes

La sociedad tienes los siguientes créditos relevantes:

a. Crédito sindicado con Caixabank, S. A. (Caixa) y Banco Inbursa, S. A. (Inbursa) por EUA $65,000 miles de dólares, 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 ce-lebró un convenio modificatorio donde se otorgó un plazo de diferi-miento de la amortización de pa-gos 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 perio-do de gracia
Al 31 de diciembre de 2021, el saldo del préstamo es de EUA.59,672 miles de dólares.

El valor razonable del crédito al 31 de diciembre de 2021 asciende a $1,340,098 miles de pesos mexicanos. 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 3.97 % 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 EUA $70,000 miles de dólares, 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 EUA $9,188 miles de dólares. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de EUA $ 62,625 miles de dólares.

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 EUA $8,544 miles de dólares el cual se dispuso el 14 de diciembre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo del préstamo es de EUA $ 70,000 miles de dólares.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2021 asciende a $1,564,889 miles de pesos mexicanos. 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 2.95% 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 EUA $55,000 miles de dólares, 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

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo del préstamo es de EUA $51,177 miles de dólares.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2021 asciende a $1,123,746 miles de pesos mexicanos. 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 2.82% 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 EUA $50,000 miles de dólares dividido en dos formas: Tramo “A” de EUA $21,000 miles de dólares y un Tramo “B” de EUA $29,000 miles de dólares, 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” porEUA $21,000 miles de dólares, 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 Dls.16,000, en octubre y diciembre de 2020 se realizaron dos disposiciones por Dls.6,000 y Dls.7,000, respectivamente.

El valor razonable del préstamo bancario del tramo “A” al 31 de diciembre de 2021 asciende a $395,660 miles de pesos mexicanos y del tramo “B” asciende a $634,999 miles de pesos mexicanos. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva del tramo “A” es del 3.39% anual y del tramo “B” es del 2.68% 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 EUA $55,000 miles de dólares, 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 2021 el saldo del préstamo es de EUA $53,288 miles de dólares.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2021 asciende a $1,312,352 miles de pesos mexicanos. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.55% anual.

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

g. Contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Villa Magna de fecha 1 de marzo de 2018, firmado entre Hotel Villa Magna, S. L., Caixabank, S. A. y Banco Sabadell, S. A., por un importe de €85,000 miles de euros, a una tasa de interés anual de EURIBOR más 215 puntos base, pagadero en 29 pagos semestrales consecutivos, con vencimiento al 1 de marzo de 2033. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de E.U.R. $75,455 miles de euros. El 31 de enero de 2020 el banco Caixabank aprobó incrementar el importe de la financiación y dar una disposición por €6,893. El 18 de marzo del 2021 se celebró otro contrato modificatorio donde se acordó (i) dos años de carencia en el pago del principal, (ii) disponer del préstamo, por el importe resultante del punto anterior, es decir de lo equivalente al periodo de carencia y, (iii) una disminución en tasa de 15 puntos básicos. Asimismo, el contrato establece la obligación de mantener durante toda la vigencia del contrato una cuenta de reserva para el servicio de la deuda, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2021 es de €920, equivalente a $21,536.

El 11 de marzo del 2021 la Entidad firmó una línea de crédito con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) en conjunto con Caixabank y otro con el ICO en conjunto con Sabadell, ambos bajo los mis-mos términos. En el cual se estableció una línea de crédito de hasta €3,000 en cada uno, con una tasa de interés del 1.5%, pagaderos trimestralmente y con vencimiento el 11 de marzo de 2024. Estos préstamos han sido concedidos como parte de apoyo

a las empresas y sectores más perjudicados tras la pandemia COVID-19, en el cual, ICO actúa como el aval del 75% de dicho préstamo. Al 31 de diciembre de 2021, se ha dispuesto de €3,303 (equivalente a $77,312 pesos) considerando ambos préstamos.

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo del préstamo es de €85,937 miles de euros.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2021 es de $2,014,999 miles de pesos mexicanos. 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 2.60% anual.

h. Majahua Resorts, S.A. de C.V. tiene otra línea de crédito con la misma entidad bancaria, en el cual se otorgó una línea de crédito por un importe de Dls.50,000. La primera disposición de este crédito se realizó el 18 de octubre de 2019 por Dls. 25,000, la segunda en marzo de 2020 por un importe de Dls.19,000. Al 31 de diciembre de 2021 no se tienen nuevas disposiciones.

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo del préstamo dispuesto es de EUA $50,000 miles de dólares.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2021 asciende a $1,218,285 miles de pesos mexicanos. 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 4.09% anual.

i. Contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Bless Madrid de fecha 24 de marzo de 2017, firmado entre Breda capital, S.L. y Banco Santander, S. A., por un importe de €60,000 miles de euros con una tasa de interés anual de EURIBOR más 215 puntos base,
h. El 14 de julio del 2021 tras la compra del hotel Bless Madrid por parte de Nilaya Properties, S. L. se realiza el cuarto contrato de novación, estableciendo las siguientes condiciones: (I) El vencimiento del tramo “A”, “B” y “D” de la deuda será el 24 de marzo de 2029 y, (iii) un periodo de carencia de las amortizaciones del crédito de 24 meses, hasta noviembre de 2023. Los importes dispuestos a la fecha son de €36,020 ($843,178) del tramo “A”, €9,177($214,820) del tramo “B” y €14,143 ($331,068) del tramo “D” para un total de €59,340. El tramo “C” que consiste en una línea de crédi-to para cubrir el servicio de la deuda, esta sin disponer

.
Al 31 de diciembre de 2021, el saldo del préstamo es de E.U.R. $59,340 miles de euros.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2021 es de $1,402,198 miles de pesos mexicanos. 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 2.50% anual.

Al 31 de diciembre de 2021, 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:

- Amortizar los saldos dispuestos e insolutos
- 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.
- Una vez dispuesto el crédito, inscribir las garantías.
- Mantener la prelación del crédito.
- Mantener designado a un auditor durante toda la duración del crédito.
- Preparar y entregar estados financieros.
- Cumplir con restricciones de distribuciones.
- Obtener y mantener permisos y licencias para la operación de los diversos hoteles.
- Mantener seguros.
- Cumplir con la legislación aplicable.
- Suscribir los contratos de cobertura que correspondan.

- Modificar cualquier crédito Inter compañías en caso de que el mismo no esté subordinado al crédito principal, para que lo esté.
- No otorgar garantías adicionales.
- No incurrir en endeudamiento adicional.
- No modificar sus estatutos sociales.
- No constituir filiales ni suscribir acuerdos de asociación, joint ventures, o similares,
- No fusionarse, escindirse, transformarse o constituir filiales ni reducir su capital social o restituir primas de emisión.
- No realizar giros distintos al de sus negocios.
- No modificar los Contratos de Operación de los hoteles.
- No realizar adquisiciones ni inversiones distintas a aquellas propias a su negocio.
- No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir, cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar de sus activos.
- Efectuar obras y actuaciones de mantenimiento y reparación de sus activos.
- Presentar cada año el presupuesto anual de explotación de activo.

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

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

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

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

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

- Ingresos por servicios. Los ingresos se componen de la siguiente manera:

  - *Ingresos por renta de habitaciones.* La tasa de ocupación y la ADR, factores que son determinantes de los ingresos por habitación. Los ingresos por habitación representan la mayor parte de nuestros ingresos totales en activos hoteleros.

  - *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.*

- *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.*

- *Gastos inmobiliarios. Los gastos inmobiliarios incluyen principalmente el pago de seguros e impuesto predial de los inmuebles.*

- *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.*

- *Gastos de depreciación y amortización. Los gastos de depreciación y amortización incluyen la depreciación de los activos fijos y la amortización de los activos intangibles.*

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

- *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.*

- *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.*

- *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.*

- *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.*

- *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.*

- *Sucesos económicos y políticos en México. Al día de hoy todas nuestras operaciones están ubicados en México. En virtud de lo anterior, nuestros resultados operativos reflejan, de manera general, las condiciones económicas de México, mismas que se encuentran sujetas a cambios regulatorios, inestabilidad política, variaciones de divisas, incrementos inflacionarios y otros factores económicos inciertos. En caso de que disminuya el crecimiento del PIB en México o en caso de una desaceleración económica a nivel regional o mundial, nuestros ingresos podrían verse afectados de manera negativa.*

Resultados de la operación:

Resultados de operación

La siguiente discusión compara los resultados de operación por años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019. A continuación, se presenta el resumen de información por los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019.

Estado de Resultados Analítico

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

Metricas Operativas[1]	2021	2020(2)
Ocupación (%)	48.5%	29.0%
ADR (EUA$)	USD 603	USD 493
RevPAR (EUA$)	USD 292	USD 143

Metricas Financieras[2]	2021	2020(3)
Ingresos		
Renta de habitaciones	$3,185.0	$1,357.0
Alimentos y bebidas	$1,423.0	$702.0
Ingresos por venta de residencias	$202.0	$207.0
Otros	$933.0	$386.0
Ingresos Totales	**$5,743.0**	**$2,652.0**
% de crecimiento (decremento)	*116.6%*	*(45.1%)*
Costos y Gastos		
Renta de habitaciones	$925.0	$421.0
Alimentos y bebidas	$918.0	$487.0
Costo por venta de residencias	$165.0	$187.0
Otros costos y gastos administrativos y operativos	$2,687.0	$1,704.0
Costos y Gastos Totales	**$4,695.0**	**$2,799.0**
% de crecimiento	*67.7%*	*(19.4%)*
Contribución Hotelera Total	**$1,048.0**	**($147.0)**
Margen (%)	*18.2%*	*n.a.*
Gastos Inmobiliarios		
Predial	$34.0	$37.0
Seguros	$114.0	$105.0
Gastos Inmobiliarios Totales	**$148.0**	**$142.0**
% de crecimiento (decremento)	*4.2%*	*(0.7%)*
EBITDA Recurrente	**$900.0**	**($289.0)**
Margen (%)	*15.7%*	*n.a.*
Gastos Corporativos	**$191.0**	**$187.0**
EBITDA Recurrente despues de gastos corporativos	**$709.0**	**($476.0)**
Margen (%)	*12.3%*	*n.a.*
Otros ingresos/(gastos) no recurrentes y otros[4]	**$44.0**	**$13.0**
EBITDA	**$665.0**	**($489.0)**
Margen (%)	*11.6%*	*n.a.*

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

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

Ingresos Totales

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

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

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

Contribución Hotelera Total

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

Gastos corporativos.

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

EBITDA recurrente.

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

Utilidad de operación.

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

Resultado integral de financiamiento.

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

Resultado neto.

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

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

Como se mencionó, existen factores y eventos que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados, entre los que destacan: (i) La crisis mundial generada por el COVID-19 y la situación de pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, debido a esto, las actividades económicas se han visto impactadas en todo el mundo, lo que ha llevado a una disminución en el consumo/gasto discrecio-nal en todas actividades, tales como el turismo, eventos de entretenimiento y deportivos, entre otros. Consecuentemente, la Entidad dismi-nuyó sustancialmente sus operaciones hoteleras durante los meses de abril y mayo de 2020, reiniciando a partir del mes de junio con operaciones a un nivel de capacidad reducida y controlada. A la fecha de este informe el Hotel Villa Magna de Madrid continúa cerrado y en remodelación. Estas reaperturas se han hecho siguiendo las medidas de higiene requeridas para garantizar la salud y seguridad de nuestros empleados, huéspedes y las comunidades circundantes en las que operamos, de conformidad con las directivas de varios organismos gubernamentales. Derivado de la caída en los ingresos, esta situación ha propiciado una disminución en la liquidez de la Entidad. Nuestras propiedades reabiertas han experimentado cierto nivel de interrupción comercial continua, esperamos que estas interrupciones se disipen gradualmente y confiamos en nuestra capacidad para mitigar el impacto de cualquier interrupción a través de la administración de gastos y eficiencia en la liquidez operativa. (ii) El 4 de marzo de 2020 se hace del conocimiento público inversionista, de la adquisición de la tota-lidad de las acciones representativas del capital de RLH que eran propiedad de tres únicos accio-nistas y que representaban el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH, por parte de un vehículo propiedad de un grupo distinto de accionistas, con los consecuentes cambios en el Consejo de Administración de RLH. (iii) El 9 de junio de 2020, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la venta de 8.700.900 acciones de su subsidiaria Nilaya Properties, S. L. (anteriormente Winfeel Invest, S. L.U.) por un importe de €30,210, equivalente a $725,462. La venta de estas acciones fue realizada al segundo accionista de Nilaya Properties, S. L. y reconocida en la participación no controladora. El costo de venta de las acciones y que fue re-conocido en el capital contable de la Entidad fue de $768,892, reconociendo una pérdida por la venta de dichas acciones por $43,428 por lo que a partir de dicha fecha la Entidad mantiene indi-rectamente el 60% de las acciones del Hotel Villa Magna.

Ingresos Totales

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

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

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

Contribución Hotelera Total

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

Gastos corporativos.

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

EBITDA recurrente.

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

Pérdida de operación.

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

Resultado integral de financiamiento.

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

Resultado neto.

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

Año terminado el 31 de diciembre de 2019 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2018

Como se mencionó, existen factores y eventos que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados, entre los que destacan: Que la Entidad el 15 de febrero concluyó la compra de la Unidad MYK Blue y los activos: a) La Ceiba, b) La Palapa, c) Predio 12, d) Mangle Privativo y e) Planta de Servicio F1. Los precios pagados por estos activos ascendieron a $64,435 millones de pesos. El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de Winfeel Invest, S.L. (ahora Nilaya Properties, S.L.) por un importe de €20, millones de euros equivalente a $437,640, millones de pesos el cual incluye una prima en emisión de €15 millones de euros (equivalente a $328,230 millones de pesos). Dicha ampliación de capital fue suscrita por un nuevo accionista y reconocida en la participación no controladora, por lo que a partir de esa fecha RLH mantiene indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna. El 19 de junio de 2019, OHL y RLH suscribieron una carta con algunos acuerdos adicionales a los contratos celebrados el 19 de enero, 6 y 24 de abril de 2018, acordando modificar el importe del pago adicional del campo de golf de $10 millones de dólares a $300, mil dólares el cual fue pagado el 28 de noviembre de 2019.

El 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la modifica-ción del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los beneficiarios del plan. En conse-cuencia, todas las acciones que RLH tenía depositadas en fideicomisos fueron liberadas al 31 de diciembre de 2019.

Ingresos Totales

Los ingresos totales muestran un incremento del 27.3%, es decir, de $3,797.9 millones durante el año 2018 a $4,832.7 millones al cierre de 2019. Estos cambios positivos se deben principalmente a la adquisición del Entorno Nilaya, ya que para el ejercicio 2020 ya se presentan 12 meses de operación del Hotel Villa Magna.

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

Los costos y gastos totales aumentaron un 26.4%, pasando de $2,747.1 millones al cierre del año 2018 a $3,472.0 millones en el periodo terminado en 2019. El incremento va en relación con los factores de comparabilidad antes mencionados.

Contribución Hotelera Total

La contribución hotelera para el ejercicio 2019 ascendió a $1,361.0 millones (77.2% de incremento respecto del mismo periodo de 2018), representando un margen de 28.2% sobre los ingresos totales, frente al 27.7% del ejercicio 2018.

Gastos corporativos.

Los gastos corporativos recurrentes muestran un incremento de 16.9% debido al esfuerzo de la Emisora en reforzar el Equipo de Gestión como resultado de las recientes adquisiciones y sus implicaciones en términos de administración de activos.

Los gastos corporativos totales (recurrentes, no recurrentes y extraordinarios) disminuyeron a $872.4 millones debido principalmente a que en el año 2018 fue el año en que se implementó y asumió el impacto del nuevo plan de compensación el cual paso de ser $1,122.9 en 2018 a $602.4 en 2019. Adicionalmente, en el 2018 se hicieron todos los gastos importantes relativos a la adquisición de negocios el cual disminuyo en comparación del año 2019 en un 77%. En el año 2019 se aplico todo el plan de compensación, por lo que para esta fecha no hay salgo por devengar por este concepto.

EBITDA recurrente.

El EBITDA Recurrente fue de $1,218.0 millones durante el ejercicio de 2019, representando un margen de 25.2% respecto de los ingresos totales.

Utilidad (Pérdida) de operación.

La pérdida de operación al cierre del ejercicio de 2019 se situó en ($115.0) millones comparado con una pérdida en operación de ($569.7) millones en el mismo periodo del 2018. La disminución de la pérdida se debe principalmente a la disminución de los gastos corporativos extraordinarios.

Resultado integral de financiamiento.

El resultado integral de financiamiento aumento un 917%, pasando de $37.1 millones en el ejercicio de 2018 a $378.0 millones en 2019, debido a la depreciación del del peso frente al dólar durante el ejercicio que generó una pérdida cambiaria neta de $55,304 en 2019 respecto de una utilidad cambiaria neta de $134.8 en 2018.

Resultado neto.

Al 31 de diciembre de 2019, la Emisora muestra una pérdida neta por ($578.0) millones comparado con una pérdida neta por ($774.8) millones al 31 de diciembre de 2018. El resultado negativo al igual que la Pérdida de operación se originan principalmente al impacto de los gastos corporativos extraordinarios.

RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, 2020 y 2019

	31 de diciembre de		
	2021	**2020**	**2019**
		(en miles de Ps.)	
Activos			
Activo Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 4,660,894	$ 2,030,372	$ 2,455,856
Clientes y documentos por cobrar	1,114,297	1,022,446	1,051,649
Partes relacionadas	23,858	42,902	46,348
Inventarios	127,825	92,385	81,999
Inventarios Inmobiliarios	1,872,990	1,479,890	1,383,111
Pagos anticipados	139,607	75,432	97,462
Suma el activo circulante	7,939,471	4,743,427	5,116,425
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	23,495,802	19,916,200	17,446,388
Inventarios Inmobiliarios	762,568	769,059	769,059
Activos Intangibles	778,601	845,378	824,165
Credito Mercantil	1,129,848	1,131,837	996,335
Partes relacionadas	166,679	199,117	226,386
Impuestos diferidos	344,674	224,470	246,302
Efectivo restringido	21,536	49,374	76,315
Instrumentos financieros derivados	3,994	-	6,341
Suma el activo no circulante	26,703,702	23,135,435	20,591,291
Total activo	$ 34,643,173	$ 27,878,862	$ 25,707,716
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	$ 168,414	$ 145,260	$ 355,689
Proveedores	330,650	245,159	242,391
Anticipo de clientes	1,961,083	1,325,168	1,146,741
Cuentas por pagar y gastos acumulados	911,606	961,732	804,459
Provisiones	164,294	126,162	124,079
Partes relacionadas	25,386	1,327	221,679
Impuesto sobre la renta por pagar	123,300	37,076	116,128
Instrumentos financieros derivados	2,145		
Suma el pasivo a corto plazo	3,686,878	2,841,884	3,011,166
Pasivo a Largo plazo:			
Préstamos bancarios a largo plazo	9,755,189	8,196,936	6,424,837
Impuestos diferidos	1,572,901	1,485,439	1,563,216
Partes relacionadas	237,147	138,622	-
Instrumentos financieros derivados	223,641	437,280	219,263
Beneficios a los empleados	97,735	37,054	29,101
Arrendamientos a largo plazo	46,912	66,103	70,207
Suma el pasivo a largo plazo	12,182,817	10,361,434	8,306,624
Suma el pasivo	15,869,695	13,203,318	11,317,790
Capital contable:			
Capital social	10,043,267	8,030,785	8,030,785
Prima en suscripcion de acciones	7,433,057	6,538,621	6,538,621
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)	(142,941)

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Inventarios inmobiliarios

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

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2021 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de MXN $3,579.6 millones con respecto al 31 de diciembre de 2020, principalmente por (i) las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXN $1,172.3 millones, (ii) la adquisición de activo fijo derivado de la adquisición de negocios por MXN2,913.80 millones y, (iii) el efecto positivo de conversión como resultado de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXN $209.3 millones; compensado por (i) la depreciación del periodo por MXN $576.1 millones y, (ii) bajas por MXN $139.7 millones.

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

El rubro de crédito mercantil representado principalmente por las adquisiciones en España muestra una disminución de MXN $2.0 millones debido al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso frente al euro por MXN $36.5 millones, compensado por el crédito mercantil derivado de la adquisición de negocios de 2021 por MXN $34.46 millones.

Anticipos de clientes

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

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

Deuda bancaria total y neta

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

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

Instrumentos financieros derivados

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

Capital contable

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

Liquidez

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

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

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

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2021					
Préstamos bancarios	$ 17,908	$ 150,506	$ 461,530	$ 9,293,659	$ 9,923,603
Proveedores	330,650				330,650
Intereses sobre préstamos	71,886	217,867	280,811	1,471,327	2,041,891
Partes relacionadas	25,386			249,292	274,678
Cuentas por pagar y gastos acumulados	704,085	146,747			850,832
Instrumentos financieros derivados	2,145			237,147	239,292
Otras cuentas por pagar a largo plazo				52,883	52,883
Arrendamientos	871	20,150	36,206	10,706	67,933
	$ 1,152,931	$ 535,270	$ 778,547	$ 11,315,014	$ 13,781,762

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2020					
Préstamos bancarios	$ 21,689	$ 123,571	$ 369,024	$ 7,827,912	$ 8,342,196
Proveedores	245,159				245,159
Intereses sobre préstamos	63,567	194,290	253,355	1,353,098	1,864,310
Partes relacionadas	1,327		138,622		139,949
Cuentas por pagar y gastos acumulados		917,480			917,480
Instrumentos financieros derivados				437,280	437,280
Otras cuentas por pagar a largo plazo	908	28,981	28,607	37,496	95,992
	$ 332,650	$ 1,264,322	$ 789,608	$ 9,655,786	$ 12,042,366

Flujos de efectivo

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

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

Nivel de apalancamiento

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

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

Instrumentos financieros derivados

Entidad	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable 31 de diciembre de 2021	Tasa Variable 31 de diciembre de 2020	Valor razonable al 31 de diciembre de 2021	Valor razonable al 31 de diciembre de 2020
Mayakoba Thai*	185,523	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	0.15%	0.21%	$ (9,191)	$ (13,422)
Mayakoba Thai*	108,755	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	0.15%	0.21%	(6,426)	(20,028)
Islas de Mayakoba	790,059	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	0.10%	0.23%	(61,009)	(112,484)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	871,167	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	0.21%	0.24%	(2,145)	(11,278)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	193,560	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	0.21%	0.24%	(7,855)	(55,823)
Inalmex	308,057	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	0.17%	0.20%	(29,816)	(36,331)
Inalmex	693,129	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	0.17%	0.23%	(17,239)	(52,411)
Hotel Villa Magna	536,581	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	-0.53%	0.00%	(8,522)	(20,358)
Hotel Villa Magna	143,475	01-mar-19	01-mar-33	0.91%	-0.53%	-0.37%	(27,373)	(48,575)
Hotel Villa Magna	680,056	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	-0.53%	-0.37%	(33,396)	(66,570)
Breda Capital, S. L.	779,062	13-may-19	13-nov-26	0.85%	-0.53%		(31,061)	
Breda Capital, S. L.	243,777	13-may-19	13-nov-26	0.46%	-0.53%		(5,259)	
							(239,292)	(437,280)
Menos - Porción a plazo menor de un año							2,145	
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							$ (237,147)	$ (437,280)

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 contrata-dos en dichas monedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totali-dad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros, son en dólares o denominados en dólares y en euros, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

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

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

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

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

Cuentas por cobrar

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2021					
Préstamos bancarios	$ 17,908	$ 150,506	$ 461,530	$ 9,293,659	$ 9,923,603
Proveedores	330,650				330,650
Intereses sobre préstamos	71,886	217,867	280,811	1,471,327	2,041,891
Partes relacionadas	25,386			249,292	274,678
Cuentas por pagar y gastos acumulados	704,085	146,747			850,832
Instrumentos financieros derivados	2,145			237,147	239,292
Otras cuentas por pagar a largo plazo				52,883	52,883
Arrendamientos	871	20,150	36,206	10,706	67,933
	$ 1,152,931	$ 535,270	$ 778,547	$ 11,315,014	$ 13,781,762

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2020					
Préstamos bancarios	$ 21,689	$ 123,571	$ 369,024	$ 7,827,912	$ 8,342,196
Proveedores	245,159				245,159
Intereses sobre préstamos	63,567	194,290	253,355	1,353,098	1,864,310
Partes relacionadas	1,327		138,622		139,949
Cuentas por pagar y gastos acumulados		917,480			917,480
Instrumentos financieros derivados				437,280	437,280
Otras cuentas por pagar a largo plazo	908	28,981	28,607	37,496	95,992
	$ 332,650	$ 1,264,322	$ 789,608	$ 9,655,786	$ 12,042,366

Administración de capital

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

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

Al igual que otras entidades de la industria, 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 recono-cidos en el estado consolidado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Inventarios inmobiliarios

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

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

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

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

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

Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre de 2020 el total de anticipos de clientes asciende $1,325,168 miles de pesos, se integra por $861,329 miles de pesos de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y $463,839 miles de pesos de anticipos de clientes hoteleros.

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

Deuda bancaria total y neta

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

Instrumentos financieros derivados

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

Capital contable

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

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 asegu-rar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones con-sideran los planes de fi-nanciamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones con-tractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situa-ción financiera.

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

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

Al 31 de diciembre de 2020	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Préstamos bancarios	$ 21,689	$ 123,571	$ 369,024	$ 7,827,912	$ 8,342,196
Proveedores	245,159				245,159
Intereses sobre préstamos	63,567	194,290	253,355	1,353,098	1,864,310
Partes relacionadas	1,327		138,622		139,949
Cuentas por pagar y gastos acumulados		917,480			917,480
Instrumentos financieros derivados				437,280	437,280
Arrendamientos	908	28,981	28,607	37,496	95,992
	$ 332,650	$ 1,264,322	$ 789,608	$ 9,655,786	$ 12,042,366

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

Flujos de efectivo

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

Nivel de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2020 la deuda total del grupo asciende a $8,342,196 miles de pesos mostrando un aumento de de $1,561,670 miles de pesos comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2018, dicha disminución se debe principalmente a (i) la disposición de los créditos para la construcción

del Hotel One&Only Mandarina, ampliación del Banyan Tree y reestructura de deuda del Hotel Villa Magna por $1,833,999 miles de pesos, (ii) la depreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (5.86% y 15.37% respectivamente); compensado parcialmente por (i) el pago de capital de los préstamos bancarios por $337,535 miles de pesos y (ii) la amortización de los costos de apertura por $34,323 miles de pesos. El 76% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos. Adicionalmente, el vencimiento las deudas es a largo plazo.

Instrumentos financieros derivados

Entidad	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable 31 de diciembre de 2020	Tasa Variable 31 de diciembre de 2019	Valor razonable al 31 de diciembre de 2020	Valor razonable al 31 de diciembre de 2019
Mayakoba Thai	$ 213,651	24-jul-18	09-may-27	3.02%	0.21%	1.90%	$ (13,422)	$ (11,310)
Mayakoba Thai	142,434	24-jul-18	09-may-27	3.02%	0.21%	1.90%	(20,028)	(7,676)
Islas de Mayakoba	(56,206)	822,884	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	0.23%	2.14%	(112,484)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	6,341	1,256,768	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	0.24%	1.91%	(11,278)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba*	(32,548)	164,936	20-dic-18	20-marz-25	1.61%		1.91%	
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba		164,936	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	0.24%	1.91%	(55,823)
Inalmex	309,125	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	0.20%	1.91%	(36,331)	(27,213)
Inalmex	718,153	1-mar-17	24-nov-23	2.32%	0.23%	1.91%	(52,411)	(14,306)
Hotel Villa Magna	568,039	1-mar-18	1-mar-25	0.89%	0.00%	0.00%	(20,358)	(13,425)
Hotel Villa Magna	145,286	1-mar-19	1-mar-33	0.91%	(0.37%)	(0.42%)	(66,570)	(24,341)
Hotel Villa Magna	680,670	1-mar-19	1-mar-33	1.41%	(0.37%)	(0.42%)	(48,575)	(32,238)
Instrumentos financieros pasivos - Neto							$ (437,280)	$ (212,922)

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

Administración de capital

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

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

Al igual que otras entidades de la industria, 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 recono-cidos en el estado consolidado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

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

Obligaciones fuera de balance

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo sí, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 31 de diciembre de 2021, se ha reconocido un pa-sivo por las ventas que si cumplen estas condiciones por $4,168 miles de pesos, la cual se presenta en el rubro de provisiones. Asimismo, la Entidad tiene un pasivo contingente no registrado de $277,709 miles de pesos que co-rresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ven-tas correspondientes, si y sólo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmada por la ocurrencia de uno más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad.

Control Interno:

Control interno

Políticas de control interno

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

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

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

I. Políticas y procedimientos de control preventivos y detectivos: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para evitar y detectar errores o desviaciones en las operaciones de la Sociedad y se llevan a cabo antes y posteriormente a la ejecución de las transacciones respectivas.

II. Procedimientos de autoevaluación para asegurar que los controles implementados se mantienen vigentes, actualizados y mitigan los riesgos identificados por la Sociedad.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

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

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

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

RLH realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por defi-nición, 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 du-rante el año siguiente se presentan a continuación:

a) Estimaciones

Activos y pasivos por impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provi-sión 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 ten-drá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por impuesto sobre la renta, en el periodo que ocurra el hecho.

Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los perío-dos terminados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

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

Plan de incentivo a largo plazo

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

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

b) Juicios significativos

Combinación de negocios

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

Como resultado de la naturaleza de la evaluación del valor razonable a la fecha de adquisición, la asigna-ción del precio de compra y las determinaciones del valor razonable requieren de juicios sig-nificativos basados en un amplio rango de variables complejas en cierto tiempo. La Administración de la Entidad usa toda la información disponible para hacer las determinaciones del valor razona-ble. Al 31 de diciembre de 2021, la Administración ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios.

Impactos por Covid-19

Al presentarse la crisis mundial COVID-19 durante el primer trimestre de 2020, las operaciones de la Entidad se vieron afectadas negativamente y fue la primera vez que la Entidad suspendió completamente sus operaciones por cualquier período de tiempo o se abrió al público en una capacidad limitada, así como ciertas medidas proactivas que la Administración tomó. Consecuente con estas medidas y constantes cambios en las circunstancias, la Administración ha tomado decisiones respecto a la selección de escenarios pro-bables en sus planes de negocio para la asignación o disponibilidad de flujos de efectivo y cumpli-miento de obligaciones financieras en los contratos bancarios, los cuales se basan en las expectati-vas futuras de ingresos por habitación disponible, ocupación hotelera y gastos operativos, esti-mando un escenario de crecimiento en los ingresos y ocupación para la recuperación hacia niveles cercanos a los de 2019.

Cómo toda estimación existe una constante incertidumbre en torno a la naturaleza cambiante de COVID-19 y su impacto en las operaciones de la Entidad; sin embargo, la Administración ha prepa-rado estos escenarios probables y el mantenimiento de las medidas proactivas para asegurar la máxima flexibilidad financiera y mitigar el impacto operativo y financiero de COVID-19, con base en la información de expertos, información histórica y experiencia en la industria. Como resultado de la incertidumbre derivada de la naturaleza cambiante de COVID-19, la entidad no puede predecir sus resultados operativos futuros con total certeza.

[427000-N] Administración

Auditores externos de la administración:

Auditores externos

Los Estados Financieros Consolidados Auditados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 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 2021 el despacho PricewaterhouseCoopers, S.C. prestó servicios a la Emisora distintos a los de auditoría por $328,000 pesos, por concepto de servicios de atestiguamiento sobre la aseveración de la Administración con la proporción mínima del Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD)

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

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

El saldo de las cuentas por cobrar a partes relacionadas corresponde principalmente a la compra de los derechos de cobro por EUA $8,096 al 31 de diciembre de 2021, los cuales se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 4.20% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos por recibir de la venta de las residen-cias 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 2021 muestra un decremento principalmente en el negocio de Fairmont Heritage Place Residences por $44,205 miles de pesos respecto al 31 de diciembre de 2020, principalmente por los cobros realizados de acuerdo con el avance del negocio, así como, por la depreciación del peso con respecto al dólar y los cambios en el valor razonable de la cuenta por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo de cuentas por cobrar con partes relacionadas ascendió a $242,019 y $272,734 miles de peso, respectivamente, integrada principalmente por FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. Esto al igual que en el 2021, corresponde a la compra de los derechos de cobro por EUA $9,907 y EUA $12,012 (saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 respectivamente).

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

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

Para el 31 de diciembre de 2019 se tenía una cuenta por pagar a Nayarasa, S. de R.L. de C.V. por un importe de $221,054 miles de pesos que Corresponde al pasivo por la compra del Terreno Villas Mandarina. Durante 2020, se hace del co-nocimiento del público que Nayarasa, S. de R.L. de C. V. deja de ser parte relacionada de RLH. Dicho esto, este importe se encuentra reconocido dentro de las cuentas por pagar y gas-tos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 las operaciones celebradas con partes relacionadas por remuneraciones al personal clave por $12,109 miles de pesos en 2021, $16,416 miles de pesos 2020 y $12,739 miles de pesos en 2019. Adicionalmente, durante el ejercicio que terminó al 31 de diciembre de 2021 se realizaron operaciones por $52,883 miles de pesos por concepto de plan de incentivos a largo plazo, asimismo, en el mismo

periodo de 2020 y 2019 se tuvieron otras operaciones con partes relacionadas por el plan de compensación por $10,899 miles de pesos y $602,445 miles de pesos, respectivamente.

Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica por $5,150 miles de pesos en 2021, $18,496 miles de pesos en 2020 y $108,193 miles de pesos en 2019, por concepto de ingresos por servicios administrativos por $8,954 miles en 2021 y $11,297 miles en 2020, gastos por servicios administrativos en 2021 por 182,268 miles de pesos, en 2020 por $9,807 miles de pesos, gastos en 2019 de adquisiciones de terrenos y otras inversiones en el Desarrollo Mandarina por $14,644 miles de pesos, respectivamente. En el año 2020 se realizaron operaciones adicionales con partes relacionadas como ingresos por traspasos de activos fijos por $6,743 miles de pesos, En los ejercicios que terminan al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se obtuvieron gastos por honorarios a personas físicas del comité por $17,037 miles de pesos y $2,007 miles de pesos, respectivamente. gastos por servicios de tecnología por $763 miles de pesos en 2021 y $1,238 miles de pesos en 2020, gastos de viaje por $664 miles de pesos en 2021 y $1,050 miles de pesos en 2020, reembolso de gastos por $11,547 miles de pesos en 2021 y $1,045 miles de pesos en 2020 y otros egresos por $1,073 miles de pesos en 2021 y $205 miles de pesos en 2020. Durante el año 2019 se realizó un préstamo a accionistas el cual fue pagado durante el mismo año, este préstamo generó unos ingresos por intereses de $18,291 miles de pesos.

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 2021 a la fecha de la presentación del informe de la Emisora no existen créditos u operaciones con partes relacionadas que sean relevantes.

Información adicional administradores y accionistas:

Administradores y accionistas

Director General

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

Administradores

Consejo de Administración

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

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

Nombre	Cargo	Sexo	Fecha de Primera Designación	Tipo de Asamblea 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 Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Francisco Borja Escalada Jiménez	Consejero	Masculino	15 de noviembre de 2016	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Diego Laresgoiti Matute	Consejero	Masculino	11 de diciembre de 2019	Asamblea General Ordinaria de	Por el término de un año

				Accionistas	
Rubén Omar Rincón Espinoza	Consejero	Masculino	02 de marzo de 2018	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Rafael Trejo Rivera	Consejero Suplente de Sergio Méndez Centeno	Masculino	11 de diciembre de 2019	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Francisco Franco Villa Reynolds	Consejero	Masculino	17 de marzo de 2021	Asamblea General Anual 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
Thomas S. Heather	Consejero independiente	Masculino	30 de abril de 2020	Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Gordon Fredeick Viberg Macewan	Consejero independiente	Masculino	27 de junio de 2016	Asamblea General Extraordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Maurice Berkman Baksht*	Secretario no miembro	Masculino	27 de junio de 2016	Asamblea General Extraordinaria de Accionistas	Por el término de un año

* No miembro de nuestro Consejo de Administración.

Hasta donde es de nuestro conocimiento, no existen acuerdos de voto respecto al control, influencia significativa o poder de mando (según dichos conceptos se definen en la LMV) en RLH Properties. Asimismo, ninguno de nuestros consejeros y directivos es dueño directamente de más del 10% de las acciones representativas de nuestro capital social, en el entendido que, indirectamente, el Equipo de Gestión de la Emisora participa, en un 0.67% del capital social de la Emisora. 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 EUA$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 EUA$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 EUA$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 EUA$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

EUA$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 2021, los consejeros recibieron una contraprestación que ascendió a $3.4 millones de pesos.

I. Composición por sexo de Funcionarios de la Emisora

Al 31 de diciembre del 2021, el total de funcionarios relevantes de la Emisora se compone de la siguiente manera:

	Principales funcionarios	Representación en %
Hombres	10	71.43 %
Mujeres	4	28.57%
Total	14	100%

II. Composición por sexo del Consejo de Administración

Al 31 de diciembre del 2021, el Consejo de la Emisora se compone de la siguiente manera.

	Consejeros (Propietarios y Suplentes)	Representación en %
Hombres	10	100%
Mujeres	0	0%
Total	10	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 integrados por 3 miembros independientes, quienes fueron ratificados mediante asamblea general anual ordinaria de accionistas de fecha 17 de marzo de 2021 y son los señores José Manuel Canal Hernando, Gordon Fredeick Viberg Macewan y Thomas S. Heather.

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

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

Comité Ejecutivo

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

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

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

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

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

Comité de Nominaciones y Compensaciones

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

Se integrará por un número impar de miembros, que no podrá ser menor de 3 (tres). La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones deberán ser independientes y podrán o no ser miembros del Consejo de Administración. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en su cargo un año y continuarán en sus funciones, aun cuando hubiere concluido el plazo anterior o por renuncia al cargo, a falta de ratificación de su designación, hasta que el sustituto sea designado y tome posesión de su cargo. El Presidente y el Secretario de este Comité serán designados por mayoría de votos de sus miembros y el Presidente no tendrá voto de calidad en caso de empate. El Secretario de dicho Comité podrá no ser miembro del mismo.

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

MIEMBROS	CARGO
Thomas S. Heather	Presidente
Gordon Viberg Macewan	Miembro
Borja Escalada Jiménez	Miembro

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

Comité de Riesgos Estratégicos

El Comité de Riesgos Estratégicos se incorporó a la estructura organizacional de RLH el 23 de junio de 2020, mediante sesión del Consejo de Administración.

Se integrará por un mínimo de cuatro miembros del Consejo de Administración, dos de los cuales serán consejeros independientes. Los miembros del Comité suscribirán una declaración por escrito donde dejarán constancia del conocimiento del Código de Conducta vigente.

Los integrantes del Comité serán designados anualmente por el Consejo de Administración de la Empresa, a propuesta del Presidente de dicho órgano social, o por la Asamblea de Accionistas, en el entendido de que su Presidente será nombrado por la Asamblea de Accionistas. Deberán ser seleccionados por su experiencia en administración del riesgo, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos. El Presidente del Consejo no podrá presidir el Comité de Riesgos Estratégicos.

El Secretario del Consejo de Administración de la Empresa desempeñará este cargo en el Comité, por lo que asistirá a sus sesiones en tal carácter, pero sin ser miembro del mismo, en caso de que así lo solicite el Presidente del Comité o en ausencia del Secretario podrá actuar como tal cualquier miembro del Comité.

El Comité de Riesgos Estratégicos de la Emisora se encuentra conformado de la siguiente manera:

MIEMBROS	CARGO
José Canal Hernando	Presidente
Thomas S. Heather	Miembro
Gordon Viberg Macewan	Miembro

Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción de las facultades del Comité de Riesgos Estratégicos.

Comité de Planeación Financiera

El Comité de Planeación Financiera se incorporó a la estructura organizacional de RLH el 01 de octubre de 2020, mediante sesión del Consejo de Administración. Se integrará por un mínimo de cinco miembros. Siempre estará integrado por un numero non. Los integrantes del 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.

Los integrantes del Comité deberán ser seleccionados por su conocimiento en finanzas, administración financiera y planeación estratégica, así como su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos. El Presidente del Comité no podrá presidir el Consejo de Administración, así mismo el Presidente del Consejo no podrá presidir el Comité de Planeación Financiera.

El Secretario del Consejo de Administración de la Empresa desempeñará estos cargos en el Comité, por lo que asistirá a sus sesiones en tal carácter, pero sin ser miembros del mismo.

El Comité de Planeación Financiera de la Emisora se encuentra conformado de la siguiente manera:

MIEMBROS	CARGO
Borja Escalada Jiménez	Presidente
Omar Rincón Espinoza	Miembro
Rafael Trejo Rivera	Miembro
Felipe Chico Hernández	Miembro
Andrés Chico Hérnandez	Miembro

Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción de las facultades del Comité de Planeación Financiera.

Equipo

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

Francisco Borja Escalada Jiménez / Director General

En la actualidad el Sr. Escalada es socio y Director de Operaciones de BK Partners y es Director General de RLH. Hasta julio del 2015 fue Director General de Vector Cuatro, firma fundada por él mismo en el año 2007, que actualmente tiene cerca de 130 trabajadores, oficinas en 9 países y opera en 26 y que en julio de 2014 vendió al grupo cotizado italiano Falck Renewables. Desde su posición en Vector Cuatro lideraba la estrategia de la firma, siendo el máximo responsable de las operaciones de la firma, su organización, expansión internacional y desarrollo de negocio. Como socio fundador, desde Vector Cuatro ha asesorado en múltiples operaciones a los principales fondos de inversión mundiales en diversos países para la inversión en instalaciones en energía, cubriendo desde el análisis de las operaciones hasta la negociación de los contratos de compraventa de acciones, financiamiento, construcción “llave en mano” y operación y mantenimiento. Su experiencia en estructuración, financiamiento, construcción y gestión de activos le ha llevado a asesorar en la inversión de más de EUA $3,000 millones en todo el mundo. Anteriormente desarrolló su carrera profesional en Arthur Andersen (ahora Deloitte) en la práctica de Mercado de Capitales, participando en la auditoría, proyectos de consultoría y asesoría en transacciones de los principales grupos financieros, fondos de inversión y órganos reguladores españoles para lo que contaba con un equipo de más de 40 profesionales. Asimismo, ha creado diversas compañías en múltiples sectores, como la hostelería -donde participó en una compañía que posteriormente vendió y que llegó a tener más de 250 trabajadores discontinuos- o el alojamiento, pasando por el desarrollo (arrendamiento de tierras, tramitación de licencias, diseño de proyectos, entre otros) de proyectos renovables.

Francis Phillippe Valery Muûls / Chief Operating Officer

Francis Muûls se desempeña como parte del equipo de administración de la Emisora. El Sr. Muûls tiene más de 15 años de experiencia en la industria hotelera desde una perspectiva financiera incluyendo, inversiones, desinversiones, financiamientos estructurados, fusiones, adquisiciones, así como supervisión de operadores hoteleros y desarrollo de hoteles. Antes de unirse a BK Partners, el Sr. Muûls trabajó como Vicepresidente de Adquisiciones y Desarrollos en Meridia Capital, una firma española de gestión de capital de riesgo basada en Barcelona especializada en inversión en hoteles y bienes raíces premium con un enfoque en México, Sudamérica y Europa. En dicha empresa fue responsable de suministrar, analizar y ejecutar todas las inversiones que terminaron sumándose en más de EUA $600 millones. Durante su tiempo en Meridia Capital, lideró entre otros el desarrollo de un proyecto de usos mixtos en París que fue objeto de la creación de un caso de negocio por parte de Harvard Business School. También fue responsable del manejo del portafolio de inversiones. Comenzó su carrera en la industria hotelera en el equipo de finanzas corporativas de Occidental Hotels & Resorts, convirtiéndose finalmente en gerente de desarrollo en el área de Finanzas Corporativas. En Occidental Hotels & Resorts estuvo involucrado en el financiamiento y las adquisiciones de cerca de EUA $2 mil millones. Francis tiene una licenciatura en Dirección y Administración de Empresas de la European Business School.

Diego Laresgoiti Matute / Director Ejecutivo de Relaciones con Inversionistas

Diego Laresgoiti se desempeña como parte del equipo de administración de la Emisora. Tiene más de 11 años de experiencia de trabajo en el sector financiero. Se unió a BK Partners como analista en agosto de 2008 hasta ser promovido como Managing director en 2015. Diego Laresgoiti es responsable de analizar las propuestas de inversión de capital privado incluyendo valuación, análisis de mercado y estrategias de diversificación, así

como el monitoreo y el reporte del desempeño de las inversiones de la Compañía. Antes de unirse a BK Partners, trabajó como asociado en el área de Análisis de Capitales de Santander, donde cubrió los sectores de conglomerados y energía, habiendo recibido el primer lugar del ranking de "Institutional Investor". También trabajó dos años en el área de Análisis de Capitales de Citigroup analizando los constructores de vivienda y las compañías de infraestructura de México y Brasil. Es un candidato II CFA (Analista Financiero Certificado - Chartered Financial Analyst) y recibió su título en Ingeniería Industrial de la Universidad Iberoamericana.

Juan Novoa López / Director Ejecutivo de Finanzas

Juan Novoa cuenta con una trayectoria de más de 20 años en diversas áreas de finanzas, procesos y auditoría, 16 de ellos en el sector financiero. Recientemente fungió como Director de Finanzas en Zúrich, y anteriormente, trabajó en RSA donde desempeño varios puestos como Director de Contraloría, Director de Riesgos, Legal y cumplimiento y responsable regional de auditoría para Latinoamérica. Juan inició su carrera en KPMG adquiriendo conocimiento contable tanto de Mexican GAAP como US GAAP e IFRS. Juan es licenciado en contaduría egresado de la Universidad Panamericana, y cuenta con una especialidad en finanzas, así como un diplomado en alta dirección por el IPADE.

Janina Martínez Cano / Chief of Staff – Director Ejecutivo de Proyectos Especiales

Janina es Ingeniero Mecánico Eléctrico egresada de la Universidad Anáhuac México, tiene un diplomado en Planeación Estratégica en el ITAM y un Certificado en *Business Studies* en la Universidad de Miami. Habla español, inglés y francés. Cuenta con amplia experiencia en el sector financiero en distintas áreas de negocio y de administración. Inició su carrera profesional en Operadora de Bolsa como Asesor Financiero Corporativo integrándose después al equipo de Finanzas Corporativas – Capitales. Posteriormente, se desempeñó en grupos financieros multinacionales como Travelers Group, Citigroup y Rothschild, donde ha actuado como Chief of Staff, Director de Planeación Estratégica y Chief Administrative Officer, respectivamente

Carlos F. Martínez Ruiz / Director Ejecutivo de Desarrollo

El ingeniero Carlos Martínez Ruiz se incorporó recientemente a RLH como director de desarrollo. Cuenta con una trayectoria de más de 20 años participando en proyectos de construcción y gerencia de proyectos en el ramo turístico, residencial, salud, comercial, de oficinas y aeroportuario.

Antes de integrarse a RLH se desempeñaba como Director de Construcción Urbana en Ingenieros Civiles Asociados (ICA) siendo responsable de múltiples proyectos entre los que destacan el NAICM, el Centro Internacional de Convenciones de Los Cabos para la reunión del G20, el estadio Nemesio Diez para el club Toluca, el nuevo edificio terminal del aeropuerto de Acapulco y diversos hoteles, desarrollos residenciales y hospitales. Ha trabajado para Médica Sur como Director de Proyectos e Infraestructura, para Grupo Casa Real como Director Inmobiliario desarrollando proyectos turístico-residenciales en Los Cabos y el poniente de la ciudad de México. También en Coordinación Rocal como Director de Proyectos, en Cemex y Bufete Industrial.

Es originario de la ciudad de México. Se tituló como ingeniero civil en la Universidad Iberoamericana y posteriormente realizó estudios en Finanzas Corporativas así como en Administración de Proyectos en el ITAM, cursó el programa de Alta Dirección en el IPADE y el programa de Desarrollo de Ejecutivos impartido por el EGADE Business School del ITESM y el Instituto de Empresa en Madrid, España.

Jessica García Abenchuchán / Director de Jurídico Corporativo – Oficial de cumplimiento

Jessica García se desempeña como Directora Jurídica de la Emisora desde noviembre de 2015. Tiene más de 15 años de experiencia en el ramo jurídico. Empezó su carrera profesional en el despacho Larios, Rodríguez del Bosque y de Buen. Posteriormente, se incorporó como Directora Jurídica de las empresas que integran Carson & Brasch, grupo corporativo con intereses en el sector financiero, inmobiliario y de salud, principalmente. Dicho puesto lo desempeñó hasta el 2009, año en el que se incorporó como Asociada Legal a DRB Abogados, despacho cuya práctica profesional se enfoca en la prestación de servicios legales en materia de derecho financiero y bursátil. Formó parte como asociada legal en Gerbera Capital, Fondo Privado de Venture Capital e inmobiliario. Jessica García es egresada de la Escuela Libre de Derecho y cuenta con una especialidad de "Normas y Prácticas Jurídicas en los Mercados Financieros".

Fernando Represas Fernández / Director de Jurídico Negocio

Fernando Represas cuenta con más de 15 años de experiencia como abogado en México y Estados Unidos. Fernando se enfoca principalmente en infraestructura, derecho inmobiliario, transaccional, M&A, financiero y mercados de capitales. Antes de unirse a RLH, se desempeñó como asociado senior y foráneo en Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle en México y Nueva York y como parte del equipo legal en PricewaterhouseCoopers. Fernando tiene una licenciatura en derecho de la Universidad Iberoamericana y una maestría en derecho (LL.M.) de Columbia Law School en Nueva York. Puede ejercer derecho en México y el estado de Nueva York.

Kappner Clark / Director de Mercadotecnia

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

Marilaura de la Garza Delgado / Director de 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.

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

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 2021:

Accionista	**Serie "A"**	**%**
CHPAF Holding, S.A.P.I. de C.V.	359,528,006	32.22%
Público Inversionista	756,390,520	67.78%
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.

a. Comportamiento de la acción en el mercado de valores.
b. Formador de mercado.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Heather Thomas			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	consejoro independiente	NA	
Información adicional			

Viberg Gordon Fredeick			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2016-06-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	consejero independiente	NA	
Información adicional			

Canal José	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	consjero independiete	NA	
Información adicional			

Patrimoniales [Miembro]

Chico Andres			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-12-11			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	co presidente	NA	
Información adicional			

Chico Felipe			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-12-11			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	co presidente	NA	
Información adicional			

Rincon Ruben			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-03-02			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	consejero	NA	
Información adicional			

Trejo Rafael			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	

NO	NO	NO

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-12-11			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	consejero	NA	
Información adicional			

Villa Leonardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-03-17			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	consejero	NA	
Información adicional			

Directivos relevantes [Miembro]

Laresgoiti Diego			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2019-12-11	ordinaria accionistas		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	consejero	NA	
Información adicional			

Escalada Borja			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2016-11-15	ordinaria accionistas		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	consejero	NA	
Información adicional			

Porcentaje total de mujeres como consejeros: 0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: Si

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

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

I. Código de Conducta: nuestro código en el capítulo 12 Derechos Humanos establece nuestro compromiso con la diversidad en todos los ámbitos posibles entre nuestro equipo, esforzándonos por atraer, desarrollar y retener talento diverso y en garantizar un ambiente de trabajo inclusivo, sano y que se enriquezca con sus diferencias.

II. Nuestra Política de Diversidad e Inclusión publicada en 2020 establece los lineamientos que promueven una cultura de respeto y fomento a la diversidad, igualdad laboral, no discriminación e inclusión laboral para garantizar la igualdad de oportunidades para todos los integrantes de la Empresa y candidatos a posiciones vacantes. Reconocemos que la diversidad y la inclusión son elementos clave para soportar nuestro crecimiento futuro y atraer y retener al talento.

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.

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

CHPAF Holding S.A.P.I de C.V.	
Participación accionaria (en %)	32.22
Información adicional	

Público Inversionista	
Participación accionaria (en %)	67.78
Información adicional	

Estatutos sociales y otros convenios:

Estatutos sociales y otros convenios

A continuación, se presenta una descripción de nuestro capital social y un resumen de algunas de las disposiciones fundamentales de nuestros estatutos sociales, de conformidad con la compulsa de estatutos realizada el pasado 28 de junio de 2021 y que consta en Escritura Pública número 127,461 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 2021, 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 aplace la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

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

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

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

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

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

Dividendos y distribuciones

No se podrán decretar distribuciones de utilidades sin que previamente la Asamblea General de Accionistas apruebe los estados financieros que las arrojen y después de deducidas las cantidades que corresponden a (i) el impuesto sobre la renta, (ii) la participación de los trabajadores en las utilidades, (iii) la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores y (iv) un 5% para formar la reserva legal hasta que ésta ascienda al 20% de nuestro capital social.

Asimismo, respecto de las utilidades decretadas:

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

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

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

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

Consejo de Administración

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

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

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

Los Consejeros serán elegidos por un período que concluirá cuando se reúna una nueva asamblea general ordinaria que acuerde sobre los nuevos nombramientos y que deberá celebrarse a más tardar el 30 de abril del año siguiente a su nombramiento y continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de 30 días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando este no tome posesión de su cargo.

El Consejo de Administración podrá designar consejeros provisionales, sin intervención de la asamblea de accionistas, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior o en el último párrafo del Artículo 155 (ciento cincuenta y cinco) de la Ley General de Sociedades

Mercantiles. La asamblea de accionistas de la Sociedad ratificará dichos nombramientos o designará a los consejeros sustitutos en la asamblea siguiente a que ocurra tal evento.

Los consejeros de la Sociedad podrán ser reelectos y percibirán la remuneración que determine la asamblea general de accionistas. Los consejeros suplentes designados 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 interno y auditoría interna de la Emisora y de las personas morales que ésta controle.

h. Las políticas contables de la Emisora, ajustándose a los lineamientos que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera.

i. Los estados financieros de la Emisora.

j. La contratación de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa. Cuando las determinaciones del Consejo de Administración no sean acordes con las opiniones que le proporcione el Comité correspondiente, el citado Comité deberá instruir al Director General revelar tal circunstancia al público inversionista, a través de la bolsa de valores en que coticen las acciones de la Emisora o los títulos de crédito que las representen, ajustándose a los términos y condiciones que dicha bolsa establezca en su reglamento interior.

IV. Presentar a la Asamblea General de Accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social:

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 EUA $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 EUA $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 en razón de 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 interno y auditoría interna de la Emisora o de las personas morales que ésta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

e. Elaborar la opinión a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, inciso c) de la LMV respecto del contenido del informe presentado por el Director General y someterla a consideración del Consejo de Administración para su posterior presentación a la asamblea de accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo. Dicha opinión deberá señalar, por lo menos:

i. Si las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Emisora son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma.

ii. Si dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General.

iii. Si como consecuencia de los numerales (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Emisora.

f. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, incisos d) y e) de la LMV.

g. Vigilar que las operaciones a que hacen referencia los Artículos 28, fracción III y 47 de la citada Ley, se lleven a cabo ajustándose a lo previsto en dichos preceptos, así como a las políticas derivadas de los mismos.

h. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando así lo requieran las disposiciones de carácter general emitidas para el efecto.

i. Requerir a los directivos relevantes y demás empleados de la Emisora o de las personas morales que ésta controle, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

j. Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle, para lo cual deberá realizar un análisis de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

k. Recibir observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

- Solicitar reuniones periódicas con los directivos relevantes, así como la entrega de cualquier tipo de información relacionada con el control interno y auditoría interna de la Emisora o personas morales que ésta controle.

m. Informar al Consejo de Administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

- Convocar a asambleas de accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.

- Vigilar que el Director General de cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración de la Emisora, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.

p. Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

q. Las demás que establezcan estos estatutos sociales y la LMV.

Asimismo, en el informe anual a que se refiere el Artículo 43 de la LMV, se deberá incluir por el presidente del comité en el mismo, en materia de auditoría, lo siguiente:

I. El estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Emisora y personas morales que ésta controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe;

II. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle;

III. La evaluación del desempeño de la persona moral que otorgue los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta y su estatus de independiente;

IV. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes;

V. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros de la Emisora y de las personas morales que ésta controle;

VI. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo respectivo que cubra el informe anual;

VII. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración, y

VIII. El seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración.

Comité de Nominaciones y Compensaciones

El Comité de Nominaciones y Compensaciones se integrará mayoritariamente por consejeros independientes y por un mínimo de tres miembros. Siempre estará integrado por un numero non 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.

Comité de Riesgos Estratégicos

El Comité de Riesgos Estratégicos se integrará por un mínimo de cuatro miembros del Consejo de Administración, dos de los cuales serán consejeros independientes. Los miembros del Comité suscribirán una declaración por escrito donde dejarán constancia del conocimiento del Código de Conducta vigente.

Los integrantes del Comité serán designados anualmente por el Consejo de Administración de la Empresa, a propuesta del Presidente de dicho órgano social, o por la Asamblea de Accionistas, en el entendido de que su Presidente será nombrado por la Asamblea de Accionistas.

El Secretario del Consejo de Administración de la Empresa desempeñará este cargo en el Comité, por lo que asistirá a sus sesiones en tal carácter, pero sin ser miembro del mismo, en caso de que así lo solicite el Presidente del Comité o en ausencia del Secretario podrá actuar como tal cualquier miembro del Comité.

Es responsabilidad del Presidente del 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.

Los miembros del Comité que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la reunión correspondiente.

Facultades y responsabilidades del Comité de Riesgos Estratégicos

I. Apoyar al Consejo de Administración en la función de riesgos estratégicos, asegurando que las propuestas sean llevadas al Consejo para que tome las decisiones correspondientes.

II. Revisar y aprobar la política de Gestión de Riesgos de la Empresa, asegurando su actualización constante conforme a nuevas disposiciones, mejores prácticas y metodologías aplicables.

III. Analizar los mecanismos implementados por la Dirección General para la identificación, administración, control y revelación de los riesgos estratégicos a que está sujeta la Empresa y dar su opinión al Consejo de Administración.

IV. Definir con la Dirección General los riesgos estratégicos a los que dará seguimiento el Consejo de Administración.

V. Dar seguimiento permanente a los riesgos estratégicos identificados y evaluar aquellos que se presenten a través del tiempo.

VI. Evaluar los criterios que presente el Director General para la revelación de los riesgos estratégicos a que está sujeta la Empresa (quien informará al Consejo de Administración al respecto en cada sesión) y en su caso dar su opinión al Consejo de Administración.

VII. Informarse y asegurarse que se cuente con procesos claros para prevenir, detectar y mitigar, entre otros, los siguientes riesgos estratégicos:

- Ataques cibernéticos y robo de información
- Uso del teléfono, del internet, las redes privadas y las redes sociales dentro de las instalaciones de la empresa
- Continuidad del negocio y la recuperación de información en caso de desastres
- Efectos de los cambios económicos y regulatorios del país y del extranjero
- Disrupción en el modelo de negocio
- Cambios climáticos y sus efectos en la cadena de suministros
- Movimientos geopolíticos, sociales y migración.
- Efectos en la reputación y la confianza de la marca
- Ausencia de innovación y desarrollo de nuevos negocios
- Ausencia de un plan formal de sucesión en la Empresa

VIII. El Comité de Riesgos Estratégicos deberá someter a revisión los riesgos estratégicos al menos en una de las sesiones del Consejo de Administración, asegurando que el proceso de revisión incluya lo siguiente:

- Identificación
- Evaluación
- Administración
- Mitigación a través de las acciones de control implementadas o por implementar y los recursos necesarios

- Seguimiento a las acciones de mitigación
- Revelación de sus efectos y los criterios para su revelación

IX. Evaluar los mecanismos del proceso anterior.

X. Revisar y evaluar el estado que guarda el cumplimiento de las disposiciones legales relevantes a que está sujeta la Empresa y subsidiarias, con la finalidad de reducir la posibilidad de ocurrencia de algún evento o contingencia que pongan en riesgo a la Empresa o que implique costos no previstos y proporcione a los accionistas certidumbre sobre la situación legal.

Comité de Planeación Financiera

El Comité de Planeación Financiera se integrará por un mínimo de cinco miembros. Siempre estará integrado por un numero non. Los integrantes del 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 Comité actuará invariablemente como órgano colegiado, sin que sus facultades y responsabilidades puedan ser delegadas en personas físicas tales como Directores, Gerentes o Apoderados.

No obstante lo anterior, el Comité está autorizado para delegar la ejecución de actos concretos e individuales en cumplimiento de las decisiones adoptadas por el propio Comité.

***Facultades del Comité* de Planeación Financiera**

I. Suscribir al asumir el cargo una declaración por escrito donde dejarán constancia del conocimiento del Código de Conducta vigente.

II. Apoyar al Consejo de Administración en la función de finanzas y planeación, asegurando que las propuestas sean llevadas a éste para que tome las decisiones correspondientes.

III. Estudiar y proponer al Consejo de Administración el rumbo estratégico de la sociedad para asegurar su estabilidad y permanencia en el tiempo.

IV. Analizar los lineamientos generales que presente la Dirección General para la determinación del plan estratégico de la sociedad y darle seguimiento a su implementación.

V. Asegurar que el plan estratégico contemple la generación de valor económico y social para los accionistas, así como las fuentes de empleo y la existencia de los terceros interesados.

VI. Asegurar que el plan estratégico esté alineado con el rumbo a largo plazo establecida por el Consejo de Administración.

VII. Evaluar las políticas de inversión y de financiamiento de la sociedad propuestas por la Dirección General y dar su opinión al Consejo de Administración.

VIII. Revisión de las premisas del presupuesto anual que presente el Director General, darle seguimiento a su aplicación y su sistema de control, verificando su alineación con el plan estratégico.

IX. Apoyar al Consejo de Administración en el análisis de las políticas que le presente a aprobación el Director General, para el manejo de la tesorería, contratación de productos financieros derivados, para las inversiones en activos fijos, así como para la contratación de pasivos, asegurando su alineación con el plan estratégico y que correspondan al giro normal de la sociedad.

X. Por delegación expresa del Consejo de Administración podrá aprobar:

a. Operaciones que impliquen la adquisición o enajenación de bienes con valor igual o menor al tres por ciento de los activos consolidados de la Empresa.

b. El otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o menor al tres por ciento de los activos consolidados de la Empresa.

c. Inversiones en valores de deuda o en instrumentos bancarios, que superen el tres por ciento de los activos consolidados de la Empresa, siempre que se realicen conforme a las políticas que al efecto apruebe el propio Consejo.

XI. Proponer y revisar las políticas relativas al flujo de efectivo, capital de trabajo, dividendos, recompra de acciones, inversiones y administración de efectivo de la Empresa, así como ajustes en la estructura de capital, estrategias financieras, administración de riesgos de tasas de interés, tipo de cambio y riesgo en inversiones, planeación financiera, fusiones y adquisiciones, inversión y desinversión estratégica y cualquier otra transacción que la administración requiera que sea revisada por el Comité.

XII. Mantener una comunicación estrecha con el Comité de Riesgos Estratégicos respecto a la administración de riesgos financieros de la Empresa.

XIII. Requerir a las áreas correspondientes reportes relativos a la elaboración de la información financiera y cualquier otro tipo que considere necesaria para el desempeño de sus funciones.

XIV. Fungir como órgano de consulta para el Consejo de Administración en todo lo referente a las funciones mencionadas anteriormente, incluyendo las de ámbito financiero, así como en relación con la revisión y recomendación de proyectos de inversión y/o diversificación de la Empresa y sus subsidiarias, revisando su congruencia y rentabilidad.

XV. Llevar a cabo evaluaciones cada dos o tres años del desempeño del Comité de Planeación Financiera que de perspectiva, entre otros, de los siguientes temas:

a. Amplitud y profundidad del conocimiento que el Comité tiene sobre finanzas, administración financiera y planeación estratégica.

b. Independencia de los miembros del Comité.

c. Desempeño del Presidente del Comité y sus relaciones con la administración.

d. Claridad de la comunicación con el Consejo de Administración sobre planeación financiera y el grado en el cual esas comunicaciones han sido entendidas y se ha actuado a partir de ellas.

e. Educación continua para fortalecer el entendimiento de sus miembros respecto los temas tratados en cada sesión.

f. Plan de sucesión y rotación para los miembros del Comité, incluyendo el Presidente.

g. Efectividad del rol del Comité (preparación de agenda e información relacionada, frecuencia de reuniones, documentación, seguimiento a los acuerdos, escalamiento, etc.).

Deber de Diligencia y Deber de Lealtad

La LMV impone los deberes de diligencia y de lealtad a los consejeros.

El deber de diligencia generalmente requiere que los consejeros obtengan suficiente información y estén debidamente preparados para actuar en nuestro beneficio. El deber de diligencia se da por cumplido, principalmente, (i) cuando un consejero solicita y obtiene de nuestra parte toda la información necesaria para tomar una decisión, (ii) obteniendo información de terceros; (iii) requiriendo la presencia de, y la información de, nuestros funcionarios en tanto sean necesario para tomar decisiones, y (iv) asistiendo a las sesiones del consejo y revelando la información relevante en su poder. La omisión de actuar en cumplimiento del deber de diligencia por parte de un consejero provoca que el consejero sea responsable de manera solidaria, junto con otros consejeros responsables, por daños y perjuicios que nos causen o a nuestras subsidiarias. Una indemnización por demandas relacionadas con el incumplimiento al deber de diligencia de los consejeros ha sido incorporada en nuestros estatutos sociales. Además, contamos con un seguro de protección a los consejeros en caso de incumplimientos de su deber de diligencia.

El deber de lealtad consiste, principalmente, en la obligación de mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las responsabilidades del consejero, de abstenerse de discutir o votar en asuntos donde el consejero tenga un conflicto de interés y abstenerse de tomar ventaja de oportunidades corporativas resultantes de sus acciones como consejero. Adicionalmente, el deber de lealtad se incumple si un accionista o grupo de accionistas se ve favorecido deliberadamente.

El deber de lealtad también se incumple si el consejero usa activos de la sociedad o aprueba el uso de activos de la sociedad en contravención con nuestras políticas, revela información falsa o engañosa, ordena, o hace que no se registre cualquier transacción en nuestros últimos registros, que pudiera afectar nuestros estados financieros, o evita que información relevante no sea revelada o sea modificada.

La violación al deber de lealtad sujeta a dicho consejero a responsabilidad de manera solidaria junto con todos los consejeros que lo incumplan, por los daños y perjuicios que nos causen y a las personas bajo nuestro control. La responsabilidad también podrá surgir si resultan daños y perjuicios de los beneficios obtenidos por los consejeros o terceros, como resultado de las actividades realizadas por dichos consejeros.

Las demandas por el incumplimiento al deber de diligencia o al deber de lealtad, sólo pueden ser interpuestas en beneficio de la Emisora, y no en beneficio del demandante, y sólo podrán ser interpuestas por nosotros, por los accionistas o por los grupos de accionistas que representen por lo menos el 5% de las Acciones en circulación.

A manera de exclusión de responsabilidad para los consejeros, la LMV señala que la responsabilidad antes descrita no podrá ser exigible si el consejero actuó de buena fe y si (i) cumplió con las leyes y estatutos sociales, (ii) la decisión fue tomada con base en la información proporcionada por los funcionarios, auditores externos o expertos externos, cuya capacidad y credibilidad no son objeto de duda razonable, y (iii) el consejero seleccionó la alternativa más adecuada de buena fe y cualquier efecto negativo de dicha decisión no era razonablemente previsible, con base en la información disponible. Las cortes mexicanas no han interpretado dichas disposiciones, y, por lo tanto, la aplicabilidad y ejecución de esta excepción permanece incierta.

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, el Director General y nuestros directivos principales deben actuar en nuestro beneficio y no en el beneficio de cualquier accionista o grupo de accionistas. Además, nuestros directivos deben presentar nuestras principales estrategias de negocios y las de las sociedades bajo nuestro control al Consejo de Administración para su aprobación, proponer a nuestro Consejo de Administración nuestro presupuesto anual, presentar propuestas para el control interno al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, preparar todo la información relevante relacionada a nuestras actividades y a las actividades realizadas por las sociedades bajo nuestro control, revelar información relevante al público y mantener sistemas de contabilidad y registro, así como mecanismos de control interno adecuados, preparar y presentar al consejo los estados financieros anuales e implementar los mecanismos de control internos.

Reglas básicas de operación de la "Copresidencia" del Consejo de Administración

(1) cada Co-Presidente, en carácter de miembro propietario del Consejo, gozaría de un solo voto, (2) el voto de calidad, en su caso, sería ejercido únicamente por uno de los Co-Presidentes, (3) el voto de calidad, en su caso, únicamente podría ser ejercido por el Co-Presidente que presida la sesión del Consejo, (4) la sesión del Consejo será presidida por el Co-Presidente que se encuentre presente, (5) en caso de estar presentes ambos Co-Presidentes en una sesión del Consejo, la presidencia será asumida de manera rotativa por periodos anuales por solamente uno de los Co-Presidentes como sigue: (a) el Sr. Andrés Chico Hernández será quien presida las sesiones en aquellos años que sean pares, y (b) el Sr. Felipe Chico Hernández será quien presida las sesiones en aquellos años que sean impares, (6) si ninguno de los Co-Presidentes se encuentra presente en una sesión del Consejo de Administración, asumirá la presidencia el miembro del Consejo que designe la mayoría de los miembros presentes conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Tercera de los estatutos sociales, y (7) todos los derechos, atribuciones, funciones y obligaciones que, a la fecha, los estatutos sociales de RLH le asignan y otorgan al "presidente" del Consejo de Administración, deberán ser ejercidas, realizadas y cumplidas conjuntamente por ambos "Co-Presidentes".

Comité *Ejecutivo*

RLH tendrá un Comité Ejecutivo que estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de cuatro miembros. Los miembros del Comité Ejecutivo, así como su presidente, serán designados y removidos por la asamblea general ordinaria de accionistas. El presidente del Comité Ejecutivo no tendrá voto de calidad en caso de empate. El Comité Ejecutivo podrá tener un secretario no miembro designado por mayoría de votos de los miembros del propio Comité. Los miembros del Comité Ejecutivo durarán en su cargo hasta en tanto su nombramiento no sea revocado por la asamblea general ordinaria de accionistas.

Para que una sesión del Comité Ejecutivo quede legalmente instalada, se requerirá la asistencia de, por lo menos, 3 (tres) de sus miembros. Las decisiones del Comité Ejecutivo serán válidas cuando se tomen, por lo menos, con el voto favorable de 3 (tres) de sus miembros.

El Comité Ejecutivo, en conjunto con el Director General, tendrá a su cargo funciones de administración y las de gestión, conducción y ejecución de los negocios de RLH y de las personas morales que ésta controle, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración.

Para estos efectos, el Comité Ejecutivo tendrá las facultades que, de manera enunciativa, se indican a continuación:

I. Someter, de manera conjunta con el Director General de la Sociedad, a la aprobación del Consejo de Administración las estrategias de negocio de la Sociedad y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen;

II. Monitorear, administrar y supervisar los negocios, activos e inversiones de la Sociedad y de sus subsidiarias, así como su desempeño, incluyendo la relación con socios y accionistas de la Sociedad;

III. Sujeto en todo caso a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración, buscar, identificar y, en su caso, recomendar, oportunidades para que la Sociedad, previa obtención de las autorizaciones corporativas que correspondan conforme a la legislación aplicable y estos estatutos realice inversiones y desinversiones, para lo cual el Director General mantendrá debidamente informado al Comité Ejecutivo y éste, a su vez, al Consejo de Administración;

IV. De manera conjunta con el Director General, proporcionar, informar y, en su caso, someter a aprobación del Consejo de Administración, los estados financieros y demás informes relativos a la situación financiera de la Sociedad;

V. Diseñar cualesquiera nuevas políticas de retribución, planes de incentivos, planes sobre acciones u otras formas de retribución, para someterlos a la aprobación del Consejo de Administración; y

VI. Aprobar, en base a los presupuestos previamente aprobados por el Consejo de Administración: (i) a propuesta del Director General, la retribución anual (fija y variable) de los empleados de la Sociedad, (ii) la distribución entre los miembros del Comité Ejecutivo de la compensación global en vigor o aprobada por el Consejo de Administración para dicho Comité y (iii) aprobar la distribución entre los empleados de la Sociedad y los miembros del Comité Ejecutivo de cualesquiera planes de incentivos, planes sobre acciones o cualesquiera otras formas de retribución, en vigor en la Sociedad.

El Comité Ejecutivo se reunirá en cualquier momento en que sea convocado por cualquiera de sus miembros. La convocatoria será entregada a los miembros de la Sociedad en el domicilio o cuenta de correo electrónico que para tal efecto tenga registrado la Sociedad y deberá contener los puntos del orden del día, la fecha, hora y lugar en el que se llevará a cabo la Sesión.

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

Podrá omitirse el requisito de convocatoria siempre que se encuentren presentes la totalidad de los miembros y que aprueben en forma unánime los puntos a tratar en la correspondiente orden del día.

Para que las Sesiones de este Comité se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros.

Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Integración y Facultades.

La Sociedad tendrá un Comité de Nominaciones y Compensaciones que se integrará por un número impar de miembros, que no podrá ser menor de 3 (tres). La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones deberán ser independientes. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones podrán o no ser miembros del Consejo de Administración. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en su cargo un año y continuarán en sus funciones, aun cuando hubiere concluido el plazo anterior o por renuncia al cargo, a falta de ratificación de su designación, hasta que el sustituto sea designado y tome posesión de su cargo. El presidente y el secretario de este Comité serán designados por mayoría de votos de sus miembros y el Presidente no tendrá voto de calidad en caso de empate. El secretario de dicho Comité podrá no ser miembro del mismo.

El Comité de Nominaciones y Compensaciones tendrá las facultades y atribuciones que le asigne el Consejo de Administración, las cuales podrán comprender:

I. Presentar a la consideración de Consejo de Administración los nombres de los individuos que, a su juicio, previa entrevista que el Comité les haga, deberían ocupar los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias;

II. Sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 43, fracción I, inciso (c) de la Ley del Mercado de Valores, proponer a la asamblea de accionistas o al Consejo de Administración, según sea el caso, las remuneraciones que corresponderán tanto a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y sus subsidiarias, del Comité Ejecutivo, así como a los funcionarios que ocupen los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias.

III. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración de la asamblea de accionistas de la Sociedad, la remoción de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad;

IV. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración del Consejo de Administración de la Sociedad, la remoción de los miembros del Comité Ejecutivo y del Director General de la Sociedad y sus subsidiarias;

V. Realizar consultas que, en su caso, deban hacerse a terceros expertos en las líneas de negocios de la Sociedad, a fin de adoptar cualesquier decisiones que sean requeridas;

VI. Presentar al Consejo de Administración de manera periódica un reporte respecto de sus actividades, cuando el Consejo lo solicite o cuando, a su juicio, ameriten hacerse del conocimiento del Consejo;

VII. Presentar al Consejo de Administración cualesquiera planes de compensación a largo plazo a implementar por la Sociedad con sus empleados o los de sus subsidiarias; y

VIII. Presentar a la consideración de Consejo de Administración el establecimiento de fideicomisos con el fin de establecer fondos de pensiones, jubilaciones o primas de antigüedad del personal de la Sociedad, de opciones de compra de acciones para empleados, así como cualquier otro fondo con fines semejantes a los anteriores.

Director General

Las funciones de administración y en específico las de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, serán responsabilidad del Director General, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración y el Comité Ejecutivo.

El Director General, para el cumplimiento de sus funciones, contará con las más amplias facultades para representar a la Emisora en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio, el Director General tendrá las facultades en los términos y condiciones que el Consejo de Administración de la Emisora determine.

El Director General, sin perjuicio de lo señalado con anterioridad, deberá:

I. Someter a la aprobación del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo las estrategias de negocio de la Emisora y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen.

II. Dar cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas, del Consejo de Administración o del Comité Ejecutivo, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea, el Consejo o el referido Comité.

III. Proponer al comité que desempeñe las funciones en materia de Auditoría, los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna de la Emisora y personas morales que ésta controle, así como ejecutar los lineamientos que al efecto apruebe el Consejo de Administración de la Emisora.

IV. Suscribir la información relevante de la Emisora, junto con los directivos relevantes encargados de su preparación, en el área de su competencia.

V. Difundir la información relevante y eventos que deban ser revelados al público, ajustándose a lo previsto en la LMV, siendo responsable del contenido y oportunidad de dicha información, incluso cuando la difusión de la misma se delegue en terceros, salvo por dolo o culpa inexcusable de dichos terceros.

VI. Dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la celebración de operaciones de adquisición y colocación de acciones propias de la Emisora.

VII. Ejercer, por sí o a través de delegado facultado, en el ámbito de su competencia o por instrucción del Consejo de Administración, las acciones correctivas y de responsabilidad que resulten procedentes.

VIII. Verificar que se realicen, en su caso, las aportaciones de capital hechas por los accionistas.

IX. Dar cumplimiento a los requisitos legales y estatutarios establecidos con respecto a los dividendos que se paguen a los accionistas.

X. Asegurar que se mantengan los sistemas de contabilidad, registro, archivo o información de la Emisora.

XI. Elaborar y presentar al Consejo de Administración el informe a que se refiere el Artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con excepción de lo previsto en el inciso b) de dicho precepto.

XII. Establecer mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Emisora y personas morales que ésta controle se hayan apegado a la normativa aplicable, así como dar seguimiento a los resultados de esos mecanismos y controles internos y tomar las medidas que resulten necesarias en su caso.

XIII. Ejercer las acciones de responsabilidad en términos de los establecido en la LMV y en estos estatutos sociales, en contra de personas relacionadas o terceros que presumiblemente hubieren ocasionado un daño a la Emisora o las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, salvo que por determinación del Consejo de Administración y previa opinión del comité que ejerza funciones de Auditoría, el daño causado no sea relevante.

XIV. El Director General, para el ejercicio de sus funciones y actividades, así como para el debido cumplimiento de las obligaciones se auxiliará de los directivos relevantes designados para tal efecto y de cualquier empleado de la Emisora o de las personas morales que ésta controle.

XV. Los nombramientos del Director General de la Emisora y de los funcionarios que ocupen cargos con las dos jerarquías inmediatas inferiores a la de éste, deberán recaer en personas que cuenten con elegibilidad crediticia y honorabilidad.

XVI. Los informes relativos a los estados financieros y a la información en materia financiera, administrativa, económica y jurídica a que se refiere el Artículo 104 de la LMV, deberán estar suscritos, cuando menos, por el Director General y demás directivos relevantes que sean titulares de las áreas de finanzas y jurídica o sus equivalentes, en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, esta información deberá presentarse al Consejo de Administración para su consideración y, en su caso, aprobación, con la documentación de apoyo.

Cambios a Nuestro Capital Social

El capital variable de la Emisora podrá aumentarse o disminuirse, con la única formalidad de que los aumentos o disminuciones sean acordados en Asamblea General Ordinaria de Accionistas y que se protocolice dicha acta ante un notario público, sin que sea necesaria la reforma de nuestros estatutos sociales, ni la inscripción del testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de Comercio correspondiente.

Nuestro capital mínimo fijo no podrá aumentarse o disminuirse sin (i) acuerdo previo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas y (ii) reforma de nuestros estatutos sociales. En caso de disminución se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 9 de la LGSM, si la reducción de capital se hiciese para reembolsar a los accionistas sus aportaciones o liberarlos de la obligación de efectuar exhibiciones de su valor de suscripción aún no pagadas.

Todo aumento o disminución de nuestro capital social deberá inscribirse en nuestro libro de variaciones de capital. No podrán decretarse incrementos a nuestro capital social si no se encuentran íntegramente suscritas y pagadas todas las acciones emitidas con anterioridad. En el caso de aumento

de capital como resultado de la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas o de cualesquier otras cuentas del capital contable, los accionistas participarán del aumento en proporción al número de sus acciones. En virtud de que los títulos de las acciones de la Emisora no contienen expresión de valor nominal, no será necesario que se emitan nuevos títulos en estos casos. En el caso de reducción a nuestro capital social mediante reembolso, el importe del mismo quedará a disposición de nuestros accionistas a quienes corresponda, sin que se devenguen intereses sobre tal reembolso.

Podremos emitir acciones no suscritas, las cuales se conservarán en nuestra tesorería para ser entregadas en la medida que se realice su suscripción.

Asimismo, podremos emitir acciones no suscritas para su colocación entre el público inversionista, siempre que se mantengan en custodia en una institución para el depósito de valores y se cumplan las condiciones previstas en el Artículo 53 de la LMV. Para efectos de lo previsto anteriormente, no será aplicable el Artículo 132 de la LGSM.

Amortización

Nuestros estatutos sociales permiten que amorticemos acciones con utilidades repartibles sin que se disminuya nuestro capital social. La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que acuerde la amortización, además de observar en lo señalado en el Artículo 136 de la LGSM, observará las siguientes reglas particulares:

La Asamblea podrá acordar amortizar acciones en forma proporcional a todos nuestros accionistas, de tal forma que después de la amortización estos mantengan los mismos porcentajes respecto del total de nuestro capital social que hubieren presentado previa la amortización, sin que sea necesario cancelar títulos de acciones en virtud de que éstos no contienen expresión de valor nominal y sin que sea necesario que la designación de las acciones a ser amortizadas se realice mediante sorteo, no obstante que la Asamblea hubiere fijado un precio determinado.

En el caso de que la Asamblea acuerde que la amortización de acciones se realice mediante su adquisición en bolsa, la propia Asamblea o, en su caso, el Consejo de Administración, aprobará el sistema para el retiro de acciones, el número de acciones que serán amortizadas y la persona que se designe como intermediario o agente comprador en bolsa.

Salvo por lo previsto en el segundo inciso anterior, y en el caso de que la Asamblea hubiere fijado un precio determinado para la amortización, las acciones a ser amortizadas se designarán en todo caso mediante sorteo ante Notario o Corredor Público, en el concepto de que el sorteo referido se deberá realizar en todo caso por separado respecto de cada una de las Series que integren el capital social, de tal forma que se amorticen acciones de todas las Series en forma proporcional, para que éstas representen después de la amortización el mismo porcentaje respecto del total del capital social que hubieren representado previa la amortización. Los títulos de las acciones amortizadas en el caso a que se refiere este inciso tercero quedarán nulificados.

Disolución o Liquidación

Una vez disuelta la Emisora, se nombrará a uno o más liquidadores en una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas para concluir los asuntos de la Emisora. Todas las acciones pagadas y en circulación del capital social tendrán derecho a participar en forma equitativa en los recursos de la liquidación.

Registro y Transmisión de Nuestras Acciones

Nuestras acciones se encuentran inscritas ante el RNV. Las acciones constarán en títulos emitidos en forma nominativa, los cuales se depositarán ante el Indeval en todo momento. Nuestros accionistas únicamente podrán ser titulares de sus acciones en forma de registros en libros, a través de los participantes que tengan cuenta con Indeval (es decir, mediante las constancias emitidas por Indeval, complementadas con los registros de participantes en Indeval). Indeval es el tenedor registrado respecto de todas las acciones inscritas. Los intermediarios, bancos y otras instituciones financieras mexicanas y extranjeras y entidades autorizadas por la CNBV para ser participantes en Indeval podrán tener cuentas en el Indeval. Conforme a la legislación mexicana, únicamente las personas listadas en nuestro libro de registro de acciones y los titulares de las certificaciones emitidas por Indeval junto con las certificaciones emitidas por participantes del Indeval, serán reconocidos como nuestros accionistas; de conformidad con lo previsto por la LMV, las constancias emitidas por Indeval junto con las certificaciones emitidas por los participantes del Indeval, son suficientes para hacer constar la propiedad de nuestras acciones y para ejercer los derechos respecto de dichas acciones, en Asambleas de Accionistas u otros.

Derechos de suscripción preferente

Cuando se aumente nuestro capital social, todos nuestros accionistas tendrán derecho preferente en proporción al número de sus acciones para suscribir las que se emitan o las que se pongan en circulación. El derecho señalado en este párrafo deberá ser ejercitado dentro de los 15 días naturales siguientes a aquél en que se publiquen los acuerdos correspondientes en el Diario Oficial de la Federación y en otro periódico de los de mayor circulación en la Ciudad de México. Dicho derecho no será aplicable con motivo de aumentos en el capital social de la Emisora aprobados en relación con (i) la fusión de la Emisora, (ii) la conversión de obligaciones, (iii) la recompra de acciones propias en los términos del Artículo 56 de la LMV y los estatutos sociales de la Emisora, (iv) la oferta pública de acciones en los términos de la LMV y (v) la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas o de cualesquier otras cuentas del capital contable. Las acciones materia del aumento de capital no podrán ser objeto de oferta pública o ser ofrecidas mediante la intervención de algún intermediario colocador sin que antes se obtenga la autorización necesaria para su colocación entre el público inversionista en términos de la LMV y demás leyes y regulaciones aplicables.

En el caso de que quedaren sin suscribir acciones después de la expiración del plazo durante el cual nuestros accionistas hayan gozado del derecho de preferencia para suscribir acciones, las acciones de que se trate podrán ser ofrecidas a cualquier persona para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea que hubiere decretado el aumento de capital, o en los términos y plazos que disponga el Consejo de Administración o los Delegados designados por la Asamblea a dicho efecto. Lo anterior, en el entendido de que el precio al cual se ofrezca las acciones a terceros no podrá ser menor a aquél al cual fueron ofrecidas a los accionistas de la Emisora para suscripción y pago.

Ciertas Protecciones de Minorías

Conforme a la LMV, nuestros estatutos sociales incluyen ciertas protecciones para los accionistas minoritarios, de las cuales algunas han sido descritas anteriormente. Estas protecciones a las minorías incluyen:

I. Por cada 10%, en lo individual o en conjunto, del total del capital accionario en circulación incluso con derecho de voto limitado o restringido;

II. Votar que se requiera la convocatoria de una asamblea de accionistas;

III. Solicitar que las resoluciones con relación a cualquier asunto del cual no fueron suficientemente informados sean aplazados por una única ocasión y por un plazo de 3 días naturales; y

IV. Nombrar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente del Consejo de Administración.

los tenedores que en lo individual o en conjunto tengan el 20% o más del capital social en circulación con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea de accionistas y solicitar al tribunal que ordene la suspensión de la resolución, si esta solicitud se presenta dentro de los 15 días siguientes al aplazamiento de la asamblea en la cual la resolución haya sido aprobada, en el entendido que (i) la resolución contra la cual se oponen viole la ley mexicana o los estatutos sociales, (ii) los accionistas que se oponen no asistieron a la asamblea o votaron en contra de la resolución a la cual se oponen, y (iii) los accionistas que se oponen entreguen una fianza al tribunal para garantizar el pago de cualesquier daños que pudieran surgir como resultado de la suspensión de la resolución en caso de que el tribunal se declare a favor del accionista que se opone; estas disposiciones han sido escasamente utilizadas en México, y por lo tanto, la resolución que el tribunal competente pudiera tomar es incierta.

Los accionistas que representen el 5% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que nos causen. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en cinco años.

Restricciones a la Adquisición de Acciones y Celebración de Convenios de Voto

Nuestros estatutos sociales establecen que cualquier adquisición de acciones que dé como resultado un número de acciones que, sumado a las acciones que integren la tenencia accionaria previa, directa o indirecta, del posible adquirente, sea igual a un número igual o mayor a 10% del capital social de la Emisora o cualquier múltiplo de 10%, requiere el acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar cualquier competidor de la Compañía por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad. El acuerdo previo favorable del Consejo de Administración se requerirá indistintamente de si la adquisición de las acciones se pretende realizar dentro o fuera de una bolsa de valores, directa o indirectamente, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, sin límite de tiempo entre sí, en México o en el extranjero. También se requerirá el acuerdo previo favorable del Consejo de Administración, por escrito, para la celebración de cualquier acuerdo de voto salvo en caso de que dicho acuerdo de voto sea celebrado en ejercicio de algún derecho de minoría contemplado en la LMV.

Lo anterior, sin perjuicio de que nuestro Consejo de Administración podrá acordar, entre otras cosas, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuere posible y sin que ello contravenga las disposiciones de la LMV, o (ii) que sean enajenadas las acciones objeto de la adquisición a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio que resulte mayor entre (1) el valor de cotización de las acciones, y (2) el valor contable de las acciones, de acuerdo, en este segundo caso, al último reporte trimestral presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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

La Cláusula Décima Segunda de los estatutos sociales de la Emisora que contiene las restricciones a la adquisición de acciones y celebración de convenios de voto se inscribirá en el Registro Público de Comercio del domicilio de la Emisora y se deberá hacer referencia expresa a lo establecido en la misma en los títulos de las acciones representativas del capital de la Emisora, a efecto de que surta efectos frente a cualquier tercero y/o cualquier adquirente de las acciones representativas del capital social de la Emisora.

A la fecha, no se han celebrado convenios en relación con el voto de nuestras Acciones.

Cancelación del Registro ante el RNV

Mientras las acciones de la Emisora se encuentren inscritas en el RNV, en los términos de la LMV y de las disposiciones de carácter general que expida la CNBV, en el caso de cancelación de la inscripción de las acciones de la Emisora en dicho registro, ya sea por solicitud de la propia Emisora o por resolución adoptada por la CNBV en términos de ley, la Emisora se obliga a realizar una oferta pública de adquisición en términos del artículo 108 de la LMV, la cual deberá dirigirse exclusivamente a los accionistas o tenedores de los títulos de crédito que representen dichas acciones, que no formen parte del grupo de personas que tengan el control de la Emisora: (i) a la fecha del requerimiento de la CNBV tratándose de la cancelación de la inscripción por resolución de dicha comisión; o (ii) a la fecha en que surta efectos la oferta, conforme el acuerdo adoptado por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas con el voto favorable de los titulares de acciones con o sin derecho a voto, que representen el noventa y cinco por ciento del capital social, tratándose de la cancelación voluntaria de la misma.

La Emisora deberá afectar en un fideicomiso, por el periodo que estime conveniente, pero cuando menos de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha de la cancelación, los recursos necesarios para comprar al mismo precio de la oferta pública de compra las acciones de los inversionistas que no acudieron a dicha oferta, en el evento de que una vez realizada la oferta pública de compra y previo a la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Emisora u otros valores emitidos con base en esas acciones en el RNV, la Emisora no hubiera logrado adquirir el 100% del capital social pagado.

La oferta pública de compra antes mencionada deberá realizarse cuando menos al precio que resulte más alto entre: (i) el valor de cotización y (ii) el valor contable de las acciones o títulos que representen dichas acciones de acuerdo al último reporte trimestral presentado a la propia CNBV y a la BMV antes del inicio de la oferta, el cual podrá ser ajustado cuando dicho valor se vaya modificando de conformidad con criterios aplicables a la

determinación de información relevante, en cuyo caso, deberá considerarse la información más reciente con que cuente la Emisora, acompañada de una certificación de un directivo facultado de la Emisora respecto de la determinación de dicho valor contable.

Para los efectos anteriores, el valor de cotización será el precio promedio ponderado por volumen de las operaciones que se hayan efectuado durante los últimos 30 días en que se hubieren negociado las acciones de la Emisora o títulos de crédito que representen dichas acciones, previos al inicio de la oferta, durante un periodo que no podrá ser superior a 6 meses. En caso de que el número de días en que se hayan negociado dichas acciones o títulos que amparen dichas acciones, durante el periodo señalado, sea inferior a 30, se tomarán los días en que efectivamente se hubieren negociado. Cuando no hubiere habido negociaciones en dicho periodo, se tomará el valor contable.

No será necesario llevar a cabo la oferta pública si se acredita el consentimiento de la totalidad de los accionistas para la cancelación correspondiente.

La CNBV podrá autorizar el uso de una base distinta para la determinación del precio de la oferta, atendiendo a la situación financiera de la Emisora, siempre que se cuente con la aprobación del Consejo de Administración, previa opinión del comité que desempeñe funciones en materia de prácticas societarias, en las que se contengan los motivos por los cuales se considera justificado establecer precio distinto, respaldado de un informe de un experto independiente.

En todo caso, la cancelación voluntaria de la inscripción de las acciones de la Emisora en el RNV requerirá, además, cumplir cualquier otro requisito señalado en la LMV y demás disposiciones de carácter general aplicables a la cancelación correspondiente.

Pérdida de Acciones

Conforme a lo requerido por la legislación mexicana, nuestros estatutos establecen los accionistas extranjeros de la Emisora se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto a las acciones emitidas por la Emisora que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Emisora o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la propia Emisora con autoridades mexicanas, y a no invocar por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la nación las acciones que hubieren adquirido.

Compra de Acciones Propias

La Emisora podrá adquirir acciones representativas de su propio capital social a través de la BMV, en los términos del Artículo 56 de la LMV, sin que sea aplicable la prohibición establecida en el primer párrafo del Artículo 134 de la LGSM, siempre que (i) la adquisición se realice con cargo al capital contable, en cuyo supuesto podrán mantenerlas en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que se conserven en tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea; (ii) la Asamblea General Ordinaria de Accionistas acuerde, para cada ejercicio, el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de acciones propias, con la única limitante de que la sumatoria de los recursos que puedan destinarse a ese fin, en ningún caso podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de la Emisora, incluyendo las retenidas; (iii) la Emisora, en su caso, se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV; y (iv) que la adquisición y enajenación de las acciones o títulos de crédito que representen dichas acciones, en ningún caso podrán dar lugar a que se excedan los porcentajes referidos en el Artículo 54 de la LMV, ni que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado en la bolsa de valores correspondiente. Por su parte y en la medida en que la asamblea no hubiere hecho la designación, el Consejo de Administración podrá designar al efecto a la o las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias. En tanto las acciones pertenezcan a la propia Compañía, éstas no podrán ser representadas ni votadas en Asambleas de Accionistas de cualquier clase ni ejercitarse derechos sociales o económicos de tipo alguno.

Las acciones propias que pertenezcan a la Emisora o, en su caso, las acciones de tesorería, sin perjuicio de lo establecido por la LGSM, podrán ser colocadas entre el público inversionista, sin que el aumento de capital social correspondiente requiera resolución de Asamblea de Accionistas de ninguna clase, ni del acuerdo del Consejo de Administración. Para efectos de lo previsto en este párrafo, no será aplicable lo dispuesto por el Artículo 132 de la LGSM.

La adquisición y enajenación de acciones previstos nuestros estatutos sociales, los informes que sobre dichas operaciones deban presentarse a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, las normas de revelación en la información financiera, así como la forma y términos en que estas operaciones sean dadas a conocer a la CNBV, a la bolsa de valores correspondiente y al público inversionista, estarán sujetos a los términos de la LMV y a las disposiciones de carácter general que expida la propia CNBV.

La Compañía cuenta con un fondo para la adquisición de acciones propias (fondo de recompra), mismo que fue autorizado mediante asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de junio de 2016. En términos del artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de la Compañía, el monto máximo de recursos que la Compañía podrá destinar a la adquisición de acciones propias durante cada ejercicio social no podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de la Emisora, incluyendo las retenidas, del ejercicio social anterior.

Conflicto de Intereses

Conforme a la LGSM, un accionista que vote en una transacción comercial en la que sus intereses estén en conflicto con aquellos de la Emisora, deberá abstenerse de cualquier deliberación sobre el asunto correspondiente. La violación de dicha obligación por parte de cualquier accionista podrá tener como consecuencia que el accionista sea responsable de los daños, pero únicamente si la operación no habría sido aprobada sin el voto de este accionista.

Los miembros del Consejo de Administración estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de interés y deberán informar de ello al presidente y Secretario del Consejo de Administración.

Derecho de Separación

En caso de aprobarse por nuestros accionistas un cambio en nuestro objeto social, nacionalidad, o nuestra transformación a otro tipo de sociedad, cualquier accionista con derecho a voto que hubiere votado en contra de la aprobación de estos asuntos en la Asamblea General de Accionistas, tendrá derecho de separarse de la sociedad y a recibir el valor en libros de sus Acciones, de conformidad con los últimos estados financieros aprobados por nuestros accionistas, siempre y cuando el accionista ejerza dicho derecho dentro de los quince días siguientes a la Asamblea en la que se haya aprobado el cambio.

Jurisdicción

Nuestros estatutos sociales establecen que, para el caso de cualquier controversia entre la Emisora y sus accionistas, o bien, entre dos o más accionistas o entre dos o más grupos de accionistas por cuestiones relativas a la Emisora, la primera y los segundos se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero que pudiere 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 Mandarina, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno Rosewood Mandarina y se buscará obtener financiamiento en Dólares. Asimismo, dichos financiamientos serán objeto de aprobación por parte del Consejo de Administración de la Emisora.

Adquisiciones y Ventas de Activos

A continuación, se presenta un resumen de las reglas generales aplicables a la Emisora en materia de autorizaciones de adquisiciones y ventas de activos:

I. Si la operación representa 20% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse mediante asamblea general ordinaria de accionistas;

II. Si la operación es inusual, no recurrente o representa 5% o más de los activos consolidados de la Emisora, dicha operación deberá aprobarse por el Consejo de Administración de la Emisora, con la previa opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias;

III. Si la operación representa (1) 10% o más de los activos y 10% o más de las ventas consolidadas de la Emisora, o (2) 25% de las ventas consolidadas de la Emisora, la operación calificaría como una “reestructuración societaria”. Las “reestructuraciones societarias” deberán ser aprobadas por la asamblea general de accionistas o por el Consejo de Administración de la Emisora, según corresponda o se estime conveniente. Para la aprobación de reestructuraciones societarias, se deberán observar las disposiciones aplicables a las mismas contenidas en la LMV y la Circular Única de Emisoras; y

IV. Los estatutos sociales de la Emisora requieren el voto favorable de, por lo menos, el 51% de los accionistas para la venta de (i) el inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons Ciudad de México, o (ii) las acciones representativas del capital social de Inalmex, cuando las ventas descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores se realicen por debajo del monto del avalúo realizado para llevar a cabo la Oferta Pública Inicial.

Otras Prácticas de Gobierno Corporativo

RLH Properties es una empresa mexicana listada en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”), y sus prácticas de gobierno corporativo se ajustan a los mejores estándares nacionales e internacionales, teniendo siempre en cuenta lo dispuesto por el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo, aprobado por el Consejo Coordinador Empresarial.

Información adicional Administradores y accionistas

Equipo

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

Francisco Borja Escalada Jiménez / Director General

En la actualidad el Sr. Escalada es socio y Director de Operaciones de BK Partners y es Director General de RLH. Hasta julio del 2015 fue Director General de Vector Cuatro, firma fundada por él mismo en el año 2007, que actualmente tiene cerca de 130 trabajadores, oficinas en 9 países y opera en 26 y que en julio de 2014 vendió al grupo cotizado italiano Falck Renewables. Desde su posición en Vector Cuatro lideraba la estrategia de la firma, siendo el máximo responsable de las operaciones de la firma, su organización, expansión internacional y desarrollo de negocio. Como socio fundador, desde Vector Cuatro ha asesorado en múltiples operaciones a los principales fondos de inversión mundiales en diversos países para la inversión en instalaciones en energía, cubriendo desde el análisis de las operaciones hasta la negociación de los contratos de compraventa de acciones, financiamiento, construcción “llave en mano” y operación y mantenimiento. Su experiencia en estructuración, financiamiento, construcción y gestión de activos le ha llevado a asesorar en la inversión de más de EUA $3,000 millones en todo el mundo. Anteriormente desarrolló su carrera profesional en Arthur Andersen (ahora Deloitte) en la práctica de Mercado de Capitales, participando en la auditoría, proyectos de consultoría y

asesoría en transacciones de los principales grupos financieros, fondos de inversión y órganos reguladores españoles para lo que contaba con un equipo de más de 40 profesionales. Asimismo, ha creado diversas compañías en múltiples sectores, como la hostelería -donde participó en una compañía que posteriormente vendió y que llegó a tener más de 250 trabajadores discontinuos- o el alojamiento, pasando por el desarrollo (arrendamiento de tierras, tramitación de licencias, diseño de proyectos, entre otros) de proyectos renovables.

Francis Phillippe Valery Muûls / Chief Operating Officer

Francis Muûls se desempeña como parte del equipo de administración de la Emisora. El Sr. Muûls tiene más de 15 años de experiencia en la industria hotelera desde una perspectiva financiera incluyendo, inversiones, desinversiones, financiamientos estructurados, fusiones, adquisiciones, así como supervisión de operadores hoteleros y desarrollo de hoteles. Antes de unirse a BK Partners, el Sr. Muûls trabajó como Vicepresidente de Adquisiciones y Desarrollos en Meridia Capital, una firma española de gestión de capital de riesgo basada en Barcelona especializada en inversión en hoteles y bienes raíces premium con un enfoque en México, Sudamérica y Europa. En dicha empresa fue responsable de suministrar, analizar y ejecutar todas las inversiones que terminaron sumándose en más de EUA $600 millones. Durante su tiempo en Meridia Capital, lideró entre otros el desarrollo de un proyecto de usos mixtos en París que fue objeto de la creación de un caso de negocio por parte de Harvard Business School. También fue responsable del manejo del portafolio de inversiones. Comenzó su carrera en la industria hotelera en el equipo de finanzas corporativas de Occidental Hotels & Resorts, convirtiéndose finalmente en gerente de desarrollo en el área de Finanzas Corporativas. En Occidental Hotels & Resorts estuvo involucrado en el financiamiento y las adquisiciones de cerca de EUA $2 mil millones. Francis tiene una licenciatura en Dirección y Administración de Empresas de la European Business School.

Diego Laresgoiti Matute / Director Ejecutivo de Relaciones con Inversionistas

Diego Laresgoiti se desempeña como parte del equipo de administración de la Emisora. Tiene más de 11 años de experiencia de trabajo en el sector financiero. Se unió a BK Partners como analista en agosto de 2008 hasta ser promovido como Managing director en 2015. Diego Laresgoiti es responsable de analizar las propuestas de inversión de capital privado incluyendo valuación, análisis de mercado y estrategias de diversificación, así como el monitoreo y el reporte del desempeño de las inversiones de la Compañía. Antes de unirse a BK Partners, trabajó como asociado en el área de Análisis de Capitales de Santander, donde cubrió los sectores de conglomerados y energía, habiendo recibido el primer lugar del ranking de "Institutional Investor". También trabajó dos años en el área de Análisis de Capitales de Citigroup analizando los constructores de vivienda y las compañías de infraestructura de México y Brasil. Es un candidato II CFA (Analista Financiero Certificado - Chartered Financial Analyst) y recibió su título en Ingeniería Industrial de la Universidad Iberoamericana.

Juan Novoa López / Director Ejecutivo de Finanzas

Juan Novoa cuenta con una trayectoria de más de 20 años en diversas áreas de finanzas, procesos y auditoría, 16 de ellos en el sector financiero. Recientemente fungió como Director de Finanzas en Zúrich, y anteriormente, trabajó en RSA donde desempeño varios puestos como Director de Contraloría, Director de Riesgos, Legal y cumplimiento y responsable regional de auditoría para Latinoamérica. Juan inició su carrera en KPMG adquiriendo conocimiento contable tanto de Mexican GAAP como US GAAP e IFRS. Juan es licenciado en contaduría egresado de la Universidad Panamericana, y cuenta con una especialidad en finanzas, así como un diplomado en alta dirección por el IPADE.

Janina Martínez Cano / Chief of Staff – Director Ejecutivo de Proyectos Especiales

Janina es Ingeniero Mecánico Eléctrico egresada de la Universidad Anáhuac México, tiene un diplomado en Planeación Estratégica en el ITAM y un Certificado en *Business Studies* en la Universidad de Miami. Habla español, inglés y francés. Cuenta con amplia experiencia en el sector financiero en distintas áreas de negocio y de administración. Inició su carrera profesional en Operadora de Bolsa como Asesor Financiero Corporativo integrándose después al equipo de Finanzas Corporativas – Capitales. Posteriormente, se desempeñó en grupos financieros multinacionales como Travelers Group, Citigroup y Rothschild, donde ha actuado como Chief of Staff, Director de Planeación Estratégica y Chief Administrative Officer, respectivamente

Carlos F. Martínez Ruiz / Director Ejecutivo de Desarrollo

El ingeniero Carlos Martínez Ruiz se incorporó recientemente a RLH como director de desarrollo. Cuenta con una trayectoria de más de 20 años participando en proyectos de construcción y gerencia de proyectos en el ramo turístico, residencial, salud, comercial, de oficinas y aeroportuario.

Antes de integrarse a RLH se desempeñaba como Director de Construcción Urbana en Ingenieros Civiles Asociados (ICA) siendo responsable de múltiples proyectos entre los que destacan el NAICM, el Centro Internacional de Convenciones de Los Cabos para la reunión del G20, el estadio Nemesio Diez para el club Toluca, el nuevo edificio terminal del aeropuerto de Acapulco y diversos hoteles, desarrollos residenciales y hospitales. Ha trabajado para Médica Sur como Director de Proyectos e Infraestructura, para Grupo Casa Real como Director Inmobiliario desarrollando proyectos turístico-residenciales en Los Cabos y el poniente de la ciudad de México. También en Coordinación Rocal como Director de Proyectos, en Cemex y Bufete Industrial.

Es originario de la ciudad de México. Se tituló como ingeniero civil en la Universidad Iberoamericana y posteriormente realizó estudios en Finanzas Corporativas así como en Administración de Proyectos en el ITAM, cursó el programa de Alta Dirección en el IPADE y el programa de Desarrollo de Ejecutivos impartido por el EGADE Business School del ITESM y el Instituto de Empresa en Madrid, España.

Jessica García Abenchuchán / Director de Jurídico Corporativo – Oficial de cumplimiento

Jessica García se desempeña como Directora Jurídica de la Emisora desde noviembre de 2015. Tiene más de 15 años de experiencia en el ramo jurídico. Empezó su carrera profesional en el despacho Larios, Rodríguez del Bosque y de Buen. Posteriormente, se incorporó como Directora

Jurídica de las empresas que integran Carson & Brasch, grupo corporativo con intereses en el sector financiero, inmobiliario y de salud, principalmente. Dicho puesto lo desempeñó hasta el 2009, año en el que se incorporó como Asociada Legal a DRB Abogados, despacho cuya práctica profesional se enfoca en la prestación de servicios legales en materia de derecho financiero y bursátil. Formó parte como asociada legal en Gerbera Capital, Fondo Privado de Venture Capital e inmobiliario. Jessica García es egresada de la Escuela Libre de Derecho y cuenta con una especialidad de “Normas y Prácticas Jurídicas en los Mercados Financieros”.

Fernando Represas Fernández / Director de Jurídico Negocio

Fernando Represas cuenta con más de 15 años de experiencia como abogado en México y Estados Unidos. Fernando se enfoca principalmente en infraestructura, derecho inmobiliario, transaccional, M&A, financiero y mercados de capitales. Antes de unirse a RLH, se desempeñó como asociado senior y foráneo en Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle en México y Nueva York y como parte del equipo legal en PricewaterhouseCoopers. Fernando tiene una licenciatura en derecho de la Universidad Iberoamericana y una maestría en derecho (LL.M.) de Columbia Law School en Nueva York. Puede ejercer derecho en México y el estado de Nueva York.

Kappner Clark / Director de Mercadotecnia

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

Marilaura de la Garza Delgado / Director de 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.

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

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 2021:

Accionista	**Serie "A"**	**%**
CHPAF Holding, S.A.P.I. de C.V.	359,528,006	32.22%
Público Inversionista	756,390,520	67.78%
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.

a. Comportamiento de la acción en el mercado de valores.
b. Formador de mercado.

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 compulsa de estatutos realizada el pasado 28 de junio de 2021 y que consta en Escritura Pública número 127,461 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 2021, 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 aplace la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

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

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

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

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

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

Dividendos y distribuciones

No se podrán decretar distribuciones de utilidades sin que previamente la Asamblea General de Accionistas apruebe los estados financieros que las arrojen y después de deducidas las cantidades que corresponden a (i) el impuesto sobre la renta, (ii) la participación de los trabajadores en las utilidades, (iii) la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores y (iv) un 5% para formar la reserva legal hasta que ésta ascienda al 20% de nuestro capital social.

Asimismo, respecto de las utilidades decretadas:

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

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

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

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

Consejo de Administración

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

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

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

Los Consejeros serán elegidos por un período que concluirá cuando se reúna una nueva asamblea general ordinaria que acuerde sobre los nuevos nombramientos y que deberá celebrarse a más tardar el 30 de abril del año siguiente a su nombramiento y continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de 30 días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando este no tome posesión de su cargo.

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

Los consejeros de la Sociedad podrán ser reelectos y percibirán la remuneración que determine la asamblea general de accionistas. Los consejeros suplentes designados 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 interno y auditoría interna de la Emisora y de las personas morales que ésta controle.

h. Las políticas contables de la Emisora, ajustándose a los lineamientos que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera.

i. Los estados financieros de la Emisora.

j. La contratación de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa. Cuando las determinaciones del Consejo de Administración no sean acordes con las opiniones que le proporcione el Comité correspondiente, el citado Comité deberá instruir al Director General revelar tal circunstancia al público inversionista, a través de la bolsa de valores en que coticen las acciones de la Emisora o los títulos de crédito que las representen, ajustándose a los términos y condiciones que dicha bolsa establezca en su reglamento interior.

IV. Presentar a la Asamblea General de Accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social:

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 EUA $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 EUA $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 en razón de 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 interno y auditoría interna de la Emisora o de las personas morales que ésta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

e. Elaborar la opinión a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, inciso c) de la LMV respecto del contenido del informe presentado por el Director General y someterla a consideración del Consejo de Administración para su posterior presentación a la asamblea de accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo. Dicha opinión deberá señalar, por lo menos:

i. Si las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Emisora son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma.

ii. Si dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General.

iii. Si como consecuencia de los numerales (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Emisora.

f. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el Artículo 28, fracción IV, incisos d) y e) de la LMV.

g. Vigilar que las operaciones a que hacen referencia los Artículos 28, fracción III y 47 de la citada Ley, se lleven a cabo ajustándose a lo previsto en dichos preceptos, así como a las políticas derivadas de los mismos.

h. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando así lo requieran las disposiciones de carácter general emitidas para el efecto.

i. Requerir a los directivos relevantes y demás empleados de la Emisora o de las personas morales que ésta controle, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

j. Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle, para lo cual deberá realizar un análisis de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

k. Recibir observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

- Solicitar reuniones periódicas con los directivos relevantes, así como la entrega de cualquier tipo de información relacionada con el control interno y auditoría interna de la Emisora o personas morales que ésta controle.

m. Informar al Consejo de Administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

- Convocar a asambleas de accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.

- Vigilar que el Director General de cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración de la Emisora, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido consejo.

p. Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

q. Las demás que establezcan estos estatutos sociales y la LMV.

Asimismo, en el informe anual a que se refiere el Artículo 43 de la LMV, se deberá incluir por el presidente del comité en el mismo, en materia de auditoría, lo siguiente:

I. El estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Emisora y personas morales que ésta controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe;

II. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle;

III. La evaluación del desempeño de la persona moral que otorgue los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta y su estatus de independiente;

IV. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes;

V. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros de la Emisora y de las personas morales que ésta controle;

VI. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo respectivo que cubra el informe anual;

VII. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración, y

VIII. El seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración.

Comité de Nominaciones y Compensaciones

El Comité de Nominaciones y Compensaciones se integrará mayoritariamente por consejeros independientes y por un mínimo de tres miembros. Siempre estará integrado por un numero non 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.

Comité de Riesgos Estratégicos

El Comité de Riesgos Estratégicos se integrará por un mínimo de cuatro miembros del Consejo de Administración, dos de los cuales serán consejeros independientes. Los miembros del Comité suscribirán una declaración por escrito donde dejarán constancia del conocimiento del Código de Conducta vigente.

Los integrantes del Comité serán designados anualmente por el Consejo de Administración de la Empresa, a propuesta del Presidente de dicho órgano social, o por la Asamblea de Accionistas, en el entendido de que su Presidente será nombrado por la Asamblea de Accionistas.

El Secretario del Consejo de Administración de la Empresa desempeñará este cargo en el Comité, por lo que asistirá a sus sesiones en tal carácter, pero sin ser miembro del mismo, en caso de que así lo solicite el Presidente del Comité o en ausencia del Secretario podrá actuar como tal cualquier miembro del Comité.

Es responsabilidad del Presidente del 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.

Los miembros del Comité que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la reunión correspondiente.

Facultades y responsabilidades del Comité de Riesgos Estratégicos

I. Apoyar al Consejo de Administración en la función de riesgos estratégicos, asegurando que las propuestas sean llevadas al Consejo para que tome las decisiones correspondientes.

II. Revisar y aprobar la política de Gestión de Riesgos de la Empresa, asegurando su actualización constante conforme a nuevas disposiciones, mejores prácticas y metodologías aplicables.

III. Analizar los mecanismos implementados por la Dirección General para la identificación, administración, control y revelación de los riesgos estratégicos a que está sujeta la Empresa y dar su opinión al Consejo de Administración.

IV. Definir con la Dirección General los riesgos estratégicos a los que dará seguimiento el Consejo de Administración.

V. Dar seguimiento permanente a los riesgos estratégicos identificados y evaluar aquellos que se presenten a través del tiempo.

VI. Evaluar los criterios que presente el Director General para la revelación de los riesgos estratégicos a que está sujeta la Empresa (quien informará al Consejo de Administración al respecto en cada sesión) y en su caso dar su opinión al Consejo de Administración.

VII. Informarse y asegurarse que se cuente con procesos claros para prevenir, detectar y mitigar, entre otros, los siguientes riesgos estratégicos:

- Ataques cibernéticos y robo de información
- Uso del teléfono, del internet, las redes privadas y las redes sociales dentro de las instalaciones de la empresa
- Continuidad del negocio y la recuperación de información en caso de desastres
- Efectos de los cambios económicos y regulatorios del país y del extranjero
- Disrupción en el modelo de negocio
- Cambios climáticos y sus efectos en la cadena de suministros
- Movimientos geopolíticos, sociales y migración.
- Efectos en la reputación y la confianza de la marca
- Ausencia de innovación y desarrollo de nuevos negocios
- Ausencia de un plan formal de sucesión en la Empresa

VIII. El Comité de Riesgos Estratégicos deberá someter a revisión los riesgos estratégicos al menos en una de las sesiones del Consejo de Administración, asegurando que el proceso de revisión incluya lo siguiente:

- Identificación
- Evaluación
- Administración
- Mitigación a través de las acciones de control implementadas o por implementar y los recursos necesarios

- Seguimiento a las acciones de mitigación
- Revelación de sus efectos y los criterios para su revelación

IX. Evaluar los mecanismos del proceso anterior.

X. Revisar y evaluar el estado que guarda el cumplimiento de las disposiciones legales relevantes a que está sujeta la Empresa y subsidiarias, con la finalidad de reducir la posibilidad de ocurrencia de algún evento o contingencia que pongan en riesgo a la Empresa o que implique costos no previstos y proporcione a los accionistas certidumbre sobre la situación legal.

Comité de Planeación Financiera

El Comité de Planeación Financiera se integrará por un mínimo de cinco miembros. Siempre estará integrado por un numero non. Los integrantes del 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 Comité actuará invariablemente como órgano colegiado, sin que sus facultades y responsabilidades puedan ser delegadas en personas físicas tales como Directores, Gerentes o Apoderados.

No obstante lo anterior, el Comité está autorizado para delegar la ejecución de actos concretos e individuales en cumplimiento de las decisiones adoptadas por el propio Comité.

***Facultades del Comité* de Planeación Financiera**

I. Suscribir al asumir el cargo una declaración por escrito donde dejarán constancia del conocimiento del Código de Conducta vigente.

II. Apoyar al Consejo de Administración en la función de finanzas y planeación, asegurando que las propuestas sean llevadas a éste para que tome las decisiones correspondientes.

III. Estudiar y proponer al Consejo de Administración el rumbo estratégico de la sociedad para asegurar su estabilidad y permanencia en el tiempo.

IV. Analizar los lineamientos generales que presente la Dirección General para la determinación del plan estratégico de la sociedad y darle seguimiento a su implementación.

V. Asegurar que el plan estratégico contemple la generación de valor económico y social para los accionistas, así como las fuentes de empleo y la existencia de los terceros interesados.

VI. Asegurar que el plan estratégico esté alineado con el rumbo a largo plazo establecida por el Consejo de Administración.

VII. Evaluar las políticas de inversión y de financiamiento de la sociedad propuestas por la Dirección General y dar su opinión al Consejo de Administración.

VIII. Revisión de las premisas del presupuesto anual que presente el Director General, darle seguimiento a su aplicación y su sistema de control, verificando su alineación con el plan estratégico.

IX. Apoyar al Consejo de Administración en el análisis de las políticas que le presente a aprobación el Director General, para el manejo de la tesorería, contratación de productos financieros derivados, para las inversiones en activos fijos, así como para la contratación de pasivos, asegurando su alineación con el plan estratégico y que correspondan al giro normal de la sociedad.

X. Por delegación expresa del Consejo de Administración podrá aprobar:

a. Operaciones que impliquen la adquisición o enajenación de bienes con valor igual o menor al tres por ciento de los activos consolidados de la Empresa.

b. El otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o menor al tres por ciento de los activos consolidados de la Empresa.

c. Inversiones en valores de deuda o en instrumentos bancarios, que superen el tres por ciento de los activos consolidados de la Empresa, siempre que se realicen conforme a las políticas que al efecto apruebe el propio Consejo.

XI. Proponer y revisar las políticas relativas al flujo de efectivo, capital de trabajo, dividendos, recompra de acciones, inversiones y administración de efectivo de la Empresa, así como ajustes en la estructura de capital, estrategias financieras, administración de riesgos de tasas de interés, tipo de cambio y riesgo en inversiones, planeación financiera, fusiones y adquisiciones, inversión y desinversión estratégica y cualquier otra transacción que la administración requiera que sea revisada por el Comité.

XII. Mantener una comunicación estrecha con el Comité de Riesgos Estratégicos respecto a la administración de riesgos financieros de la Empresa.

XIII. Requerir a las áreas correspondientes reportes relativos a la elaboración de la información financiera y cualquier otro tipo que considere necesaria para el desempeño de sus funciones.

XIV. Fungir como órgano de consulta para el Consejo de Administración en todo lo referente a las funciones mencionadas anteriormente, incluyendo las de ámbito financiero, así como en relación con la revisión y recomendación de proyectos de inversión y/o diversificación de la Empresa y sus subsidiarias, revisando su congruencia y rentabilidad.

XV. Llevar a cabo evaluaciones cada dos o tres años del desempeño del Comité de Planeación Financiera que de perspectiva, entre otros, de los siguientes temas:

a. Amplitud y profundidad del conocimiento que el Comité tiene sobre finanzas, administración financiera y planeación estratégica.

b. Independencia de los miembros del Comité.

c. Desempeño del Presidente del Comité y sus relaciones con la administración.

d. Claridad de la comunicación con el Consejo de Administración sobre planeación financiera y el grado en el cual esas comunicaciones han sido entendidas y se ha actuado a partir de ellas.

e. Educación continua para fortalecer el entendimiento de sus miembros respecto los temas tratados en cada sesión.

f. Plan de sucesión y rotación para los miembros del Comité, incluyendo el Presidente.

g. Efectividad del rol del Comité (preparación de agenda e información relacionada, frecuencia de reuniones, documentación, seguimiento a los acuerdos, escalamiento, etc.).

Deber de Diligencia y Deber de Lealtad

La LMV impone los deberes de diligencia y de lealtad a los consejeros.

El deber de diligencia generalmente requiere que los consejeros obtengan suficiente información y estén debidamente preparados para actuar en nuestro beneficio. El deber de diligencia se da por cumplido, principalmente, (i) cuando un consejero solicita y obtiene de nuestra parte toda la información necesaria para tomar una decisión, (ii) obteniendo información de terceros; (iii) requiriendo la presencia de, y la información de, nuestros funcionarios en tanto sean necesario para tomar decisiones, y (iv) asistiendo a las sesiones del consejo y revelando la información relevante en su poder. La omisión de actuar en cumplimiento del deber de diligencia por parte de un consejero provoca que el consejero sea responsable de manera solidaria, junto con otros consejeros responsables, por daños y perjuicios que nos causen o a nuestras subsidiarias. Una indemnización por demandas relacionadas con el incumplimiento al deber de diligencia de los consejeros ha sido incorporada en nuestros estatutos sociales. Además, contamos con un seguro de protección a los consejeros en caso de incumplimientos de su deber de diligencia.

El deber de lealtad consiste, principalmente, en la obligación de mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las responsabilidades del consejero, de abstenerse de discutir o votar en asuntos donde el consejero tenga un conflicto de interés y abstenerse de tomar ventaja de oportunidades corporativas resultantes de sus acciones como consejero. Adicionalmente, el deber de lealtad se incumple si un accionista o grupo de accionistas se ve favorecido deliberadamente.

El deber de lealtad también se incumple si el consejero usa activos de la sociedad o aprueba el uso de activos de la sociedad en contravención con nuestras políticas, revela información falsa o engañosa, ordena, o hace que no se registre cualquier transacción en nuestros últimos registros, que pudiera afectar nuestros estados financieros, o evita que información relevante no sea revelada o sea modificada.

La violación al deber de lealtad sujeta a dicho consejero a responsabilidad de manera solidaria junto con todos los consejeros que lo incumplan, por los daños y perjuicios que nos causen y a las personas bajo nuestro control. La responsabilidad también podrá surgir si resultan daños y perjuicios de los beneficios obtenidos por los consejeros o terceros, como resultado de las actividades realizadas por dichos consejeros.

Las demandas por el incumplimiento al deber de diligencia o al deber de lealtad, sólo pueden ser interpuestas en beneficio de la Emisora, y no en beneficio del demandante, y sólo podrán ser interpuestas por nosotros, por los accionistas o por los grupos de accionistas que representen por lo menos el 5% de las Acciones en circulación.

A manera de exclusión de responsabilidad para los consejeros, la LMV señala que la responsabilidad antes descrita no podrá ser exigible si el consejero actuó de buena fe y si (i) cumplió con las leyes y estatutos sociales, (ii) la decisión fue tomada con base en la información proporcionada por los funcionarios, auditores externos o expertos externos, cuya capacidad y credibilidad no son objeto de duda razonable, y (iii) el consejero seleccionó la alternativa más adecuada de buena fe y cualquier efecto negativo de dicha decisión no era razonablemente previsible, con base en la información disponible. Las cortes mexicanas no han interpretado dichas disposiciones, y, por lo tanto, la aplicabilidad y ejecución de esta excepción permanece incierta.

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, el Director General y nuestros directivos principales deben actuar en nuestro beneficio y no en el beneficio de cualquier accionista o grupo de accionistas. Además, nuestros directivos deben presentar nuestras principales estrategias de negocios y las de las sociedades bajo nuestro control al Consejo de Administración para su aprobación, proponer a nuestro Consejo de Administración nuestro presupuesto anual, presentar propuestas para el control interno al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, preparar todo la información relevante relacionada a nuestras actividades y a las actividades realizadas por las sociedades bajo nuestro control, revelar información relevante al público y mantener sistemas de contabilidad y registro, así como mecanismos de control interno adecuados, preparar y presentar al consejo los estados financieros anuales e implementar los mecanismos de control internos.

Reglas básicas de operación de la "Copresidencia" del Consejo de Administración

(1) cada Co-Presidente, en carácter de miembro propietario del Consejo, gozaría de un solo voto, (2) el voto de calidad, en su caso, sería ejercido únicamente por uno de los Co-Presidentes, (3) el voto de calidad, en su caso, únicamente podría ser ejercido por el Co-Presidente que presida la sesión del Consejo, (4) la sesión del Consejo será presidida por el Co-Presidente que se encuentre presente, (5) en caso de estar presentes ambos Co-Presidentes en una sesión del Consejo, la presidencia será asumida de manera rotativa por periodos anuales por solamente uno de los Co-Presidentes como sigue: (a) el Sr. Andrés Chico Hernández será quien presida las sesiones en aquellos años que sean pares, y (b) el Sr. Felipe Chico Hernández será quien presida las sesiones en aquellos años que sean impares, (6) si ninguno de los Co-Presidentes se encuentra presente en una sesión del Consejo de Administración, asumirá la presidencia el miembro del Consejo que designe la mayoría de los miembros presentes conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Tercera de los estatutos sociales, y (7) todos los derechos, atribuciones, funciones y obligaciones que, a la fecha, los estatutos sociales de RLH le asignan y otorgan al "presidente" del Consejo de Administración, deberán ser ejercidas, realizadas y cumplidas conjuntamente por ambos "Co-Presidentes".

Comité *Ejecutivo*

RLH tendrá un Comité Ejecutivo que estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de cuatro miembros. Los miembros del Comité Ejecutivo, así como su presidente, serán designados y removidos por la asamblea general ordinaria de accionistas. El presidente del Comité Ejecutivo no tendrá voto de calidad en caso de empate. El Comité Ejecutivo podrá tener un secretario no miembro designado por mayoría de votos de los miembros del propio Comité. Los miembros del Comité Ejecutivo durarán en su cargo hasta en tanto su nombramiento no sea revocado por la asamblea general ordinaria de accionistas.

Para que una sesión del Comité Ejecutivo quede legalmente instalada, se requerirá la asistencia de, por lo menos, 3 (tres) de sus miembros. Las decisiones del Comité Ejecutivo serán válidas cuando se tomen, por lo menos, con el voto favorable de 3 (tres) de sus miembros.

El Comité Ejecutivo, en conjunto con el Director General, tendrá a su cargo funciones de administración y las de gestión, conducción y ejecución de los negocios de RLH y de las personas morales que ésta controle, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración.

Para estos efectos, el Comité Ejecutivo tendrá las facultades que, de manera enunciativa, se indican a continuación:

I. Someter, de manera conjunta con el Director General de la Sociedad, a la aprobación del Consejo de Administración las estrategias de negocio de la Sociedad y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen;

II. Monitorear, administrar y supervisar los negocios, activos e inversiones de la Sociedad y de sus subsidiarias, así como su desempeño, incluyendo la relación con socios y accionistas de la Sociedad;

III. Sujeto en todo caso a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración, buscar, identificar y, en su caso, recomendar, oportunidades para que la Sociedad, previa obtención de las autorizaciones corporativas que correspondan conforme a la legislación aplicable y estos estatutos realice inversiones y desinversiones, para lo cual el Director General mantendrá debidamente informado al Comité Ejecutivo y éste, a su vez, al Consejo de Administración;

IV. De manera conjunta con el Director General, proporcionar, informar y, en su caso, someter a aprobación del Consejo de Administración, los estados financieros y demás informes relativos a la situación financiera de la Sociedad;

V. Diseñar cualesquiera nuevas políticas de retribución, planes de incentivos, planes sobre acciones u otras formas de retribución, para someterlos a la aprobación del Consejo de Administración; y

VI. Aprobar, en base a los presupuestos previamente aprobados por el Consejo de Administración: (i) a propuesta del Director General, la retribución anual (fija y variable) de los empleados de la Sociedad, (ii) la distribución entre los miembros del Comité Ejecutivo de la compensación global en vigor o aprobada por el Consejo de Administración para dicho Comité y (iii) aprobar la distribución entre los empleados de la Sociedad y los miembros del Comité Ejecutivo de cualesquiera planes de incentivos, planes sobre acciones o cualesquiera otras formas de retribución, en vigor en la Sociedad.

El Comité Ejecutivo se reunirá en cualquier momento en que sea convocado por cualquiera de sus miembros. La convocatoria será entregada a los miembros de la Sociedad en el domicilio o cuenta de correo electrónico que para tal efecto tenga registrado la Sociedad y deberá contener los puntos del orden del día, la fecha, hora y lugar en el que se llevará a cabo la Sesión.

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

Podrá omitirse el requisito de convocatoria siempre que se encuentren presentes la totalidad de los miembros y que aprueben en forma unánime los puntos a tratar en la correspondiente orden del día.

Para que las Sesiones de este Comité se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros.

Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Integración y Facultades.

La Sociedad tendrá un Comité de Nominaciones y Compensaciones que se integrará por un número impar de miembros, que no podrá ser menor de 3 (tres). La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones deberán ser independientes. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones podrán o no ser miembros del Consejo de Administración. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en su cargo un año y continuarán en sus funciones, aun cuando hubiere concluido el plazo anterior o por renuncia al cargo, a falta de ratificación de su designación, hasta que el sustituto sea designado y tome posesión de su cargo. El presidente y el secretario de este Comité serán designados por mayoría de votos de sus miembros y el Presidente no tendrá voto de calidad en caso de empate. El secretario de dicho Comité podrá no ser miembro del mismo.

El Comité de Nominaciones y Compensaciones tendrá las facultades y atribuciones que le asigne el Consejo de Administración, las cuales podrán comprender:

I. Presentar a la consideración de Consejo de Administración los nombres de los individuos que, a su juicio, previa entrevista que el Comité les haga, deberían ocupar los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias;

II. Sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 43, fracción I, inciso (c) de la Ley del Mercado de Valores, proponer a la asamblea de accionistas o al Consejo de Administración, según sea el caso, las remuneraciones que corresponderán tanto a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y sus subsidiarias, del Comité Ejecutivo, así como a los funcionarios que ocupen los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias.

III. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración de la asamblea de accionistas de la Sociedad, la remoción de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad;

IV. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración del Consejo de Administración de la Sociedad, la remoción de los miembros del Comité Ejecutivo y del Director General de la Sociedad y sus subsidiarias;

V. Realizar consultas que, en su caso, deban hacerse a terceros expertos en las líneas de negocios de la Sociedad, a fin de adoptar cualesquier decisiones que sean requeridas;

VI. Presentar al Consejo de Administración de manera periódica un reporte respecto de sus actividades, cuando el Consejo lo solicite o cuando, a su juicio, ameriten hacerse del conocimiento del Consejo;

VII. Presentar al Consejo de Administración cualesquiera planes de compensación a largo plazo a implementar por la Sociedad con sus empleados o los de sus subsidiarias; y

VIII. Presentar a la consideración de Consejo de Administración el establecimiento de fideicomisos con el fin de establecer fondos de pensiones, jubilaciones o primas de antigüedad del personal de la Sociedad, de opciones de compra de acciones para empleados, así como cualquier otro fondo con fines semejantes a los anteriores.

Director General

Las funciones de administración y en específico las de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, serán responsabilidad del Director General, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración y el Comité Ejecutivo.

El Director General, para el cumplimiento de sus funciones, contará con las más amplias facultades para representar a la Emisora en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio, el Director General tendrá las facultades en los términos y condiciones que el Consejo de Administración de la Emisora determine.

El Director General, sin perjuicio de lo señalado con anterioridad, deberá:

I. Someter a la aprobación del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo las estrategias de negocio de la Emisora y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen.

II. Dar cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas, del Consejo de Administración o del Comité Ejecutivo, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea, el Consejo o el referido Comité.

III. Proponer al comité que desempeñe las funciones en materia de Auditoría, los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna de la Emisora y personas morales que ésta controle, así como ejecutar los lineamientos que al efecto apruebe el Consejo de Administración de la Emisora.

IV. Suscribir la información relevante de la Emisora, junto con los directivos relevantes encargados de su preparación, en el área de su competencia.

V. Difundir la información relevante y eventos que deban ser revelados al público, ajustándose a lo previsto en la LMV, siendo responsable del contenido y oportunidad de dicha información, incluso cuando la difusión de la misma se delegue en terceros, salvo por dolo o culpa inexcusable de dichos terceros.

VI. Dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la celebración de operaciones de adquisición y colocación de acciones propias de la Emisora.

VII. Ejercer, por sí o a través de delegado facultado, en el ámbito de su competencia o por instrucción del Consejo de Administración, las acciones correctivas y de responsabilidad que resulten procedentes.

VIII. Verificar que se realicen, en su caso, las aportaciones de capital hechas por los accionistas.

IX. Dar cumplimiento a los requisitos legales y estatutarios establecidos con respecto a los dividendos que se paguen a los accionistas.

X. Asegurar que se mantengan los sistemas de contabilidad, registro, archivo o información de la Emisora.

XI. Elaborar y presentar al Consejo de Administración el informe a que se refiere el Artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con excepción de lo previsto en el inciso b) de dicho precepto.

XII. Establecer mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Emisora y personas morales que ésta controle se hayan apegado a la normativa aplicable, así como dar seguimiento a los resultados de esos mecanismos y controles internos y tomar las medidas que resulten necesarias en su caso.

XIII. Ejercer las acciones de responsabilidad en términos de los establecido en la LMV y en estos estatutos sociales, en contra de personas relacionadas o terceros que presumiblemente hubieren ocasionado un daño a la Emisora o las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, salvo que por determinación del Consejo de Administración y previa opinión del comité que ejerza funciones de Auditoría, el daño causado no sea relevante.

XIV. El Director General, para el ejercicio de sus funciones y actividades, así como para el debido cumplimiento de las obligaciones se auxiliará de los directivos relevantes designados para tal efecto y de cualquier empleado de la Emisora o de las personas morales que ésta controle.

XV. Los nombramientos del Director General de la Emisora y de los funcionarios que ocupen cargos con las dos jerarquías inmediatas inferiores a la de éste, deberán recaer en personas que cuenten con elegibilidad crediticia y honorabilidad.

XVI. Los informes relativos a los estados financieros y a la información en materia financiera, administrativa, económica y jurídica a que se refiere el Artículo 104 de la LMV, deberán estar suscritos, cuando menos, por el Director General y demás directivos relevantes que sean titulares de las áreas de finanzas y jurídica o sus equivalentes, en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, esta información deberá presentarse al Consejo de Administración para su consideración y, en su caso, aprobación, con la documentación de apoyo.

Cambios a Nuestro Capital Social

El capital variable de la Emisora podrá aumentarse o disminuirse, con la única formalidad de que los aumentos o disminuciones sean acordados en Asamblea General Ordinaria de Accionistas y que se protocolice dicha acta ante un notario público, sin que sea necesaria la reforma de nuestros estatutos sociales, ni la inscripción del testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de Comercio correspondiente.

Nuestro capital mínimo fijo no podrá aumentarse o disminuirse sin (i) acuerdo previo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas y (ii) reforma de nuestros estatutos sociales. En caso de disminución se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 9 de la LGSM, si la reducción de capital se hiciese para reembolsar a los accionistas sus aportaciones o liberarlos de la obligación de efectuar exhibiciones de su valor de suscripción aún no pagadas.

Todo aumento o disminución de nuestro capital social deberá inscribirse en nuestro libro de variaciones de capital. No podrán decretarse incrementos a nuestro capital social si no se encuentran íntegramente suscritas y pagadas todas las acciones emitidas con anterioridad. En el caso de aumento

de capital como resultado de la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas o de cualesquier otras cuentas del capital contable, los accionistas participarán del aumento en proporción al número de sus acciones. En virtud de que los títulos de las acciones de la Emisora no contienen expresión de valor nominal, no será necesario que se emitan nuevos títulos en estos casos. En el caso de reducción a nuestro capital social mediante reembolso, el importe del mismo quedará a disposición de nuestros accionistas a quienes corresponda, sin que se devenguen intereses sobre tal reembolso.

Podremos emitir acciones no suscritas, las cuales se conservarán en nuestra tesorería para ser entregadas en la medida que se realice su suscripción.

Asimismo, podremos emitir acciones no suscritas para su colocación entre el público inversionista, siempre que se mantengan en custodia en una institución para el depósito de valores y se cumplan las condiciones previstas en el Artículo 53 de la LMV. Para efectos de lo previsto anteriormente, no será aplicable el Artículo 132 de la LGSM.

Amortización

Nuestros estatutos sociales permiten que amorticemos acciones con utilidades repartibles sin que se disminuya nuestro capital social. La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que acuerde la amortización, además de observar en lo señalado en el Artículo 136 de la LGSM, observará las siguientes reglas particulares:

La Asamblea podrá acordar amortizar acciones en forma proporcional a todos nuestros accionistas, de tal forma que después de la amortización estos mantengan los mismos porcentajes respecto del total de nuestro capital social que hubieren presentado previa la amortización, sin que sea necesario cancelar títulos de acciones en virtud de que éstos no contienen expresión de valor nominal y sin que sea necesario que la designación de las acciones a ser amortizadas se realice mediante sorteo, no obstante que la Asamblea hubiere fijado un precio determinado.

En el caso de que la Asamblea acuerde que la amortización de acciones se realice mediante su adquisición en bolsa, la propia Asamblea o, en su caso, el Consejo de Administración, aprobará el sistema para el retiro de acciones, el número de acciones que serán amortizadas y la persona que se designe como intermediario o agente comprador en bolsa.

Salvo por lo previsto en el segundo inciso anterior, y en el caso de que la Asamblea hubiere fijado un precio determinado para la amortización, las acciones a ser amortizadas se designarán en todo caso mediante sorteo ante Notario o Corredor Público, en el concepto de que el sorteo referido se deberá realizar en todo caso por separado respecto de cada una de las Series que integren el capital social, de tal forma que se amorticen acciones de todas las Series en forma proporcional, para que éstas representen después de la amortización el mismo porcentaje respecto del total del capital social que hubieren representado previa la amortización. Los títulos de las acciones amortizadas en el caso a que se refiere este inciso tercero quedarán nulificados.

Disolución o Liquidación

Una vez disuelta la Emisora, se nombrará a uno o más liquidadores en una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas para concluir los asuntos de la Emisora. Todas las acciones pagadas y en circulación del capital social tendrán derecho a participar en forma equitativa en los recursos de la liquidación.

Registro y Transmisión de Nuestras Acciones

Nuestras acciones se encuentran inscritas ante el RNV. Las acciones constarán en títulos emitidos en forma nominativa, los cuales se depositarán ante el Indeval en todo momento. Nuestros accionistas únicamente podrán ser titulares de sus acciones en forma de registros en libros, a través de los participantes que tengan cuenta con Indeval (es decir, mediante las constancias emitidas por Indeval, complementadas con los registros de participantes en Indeval). Indeval es el tenedor registrado respecto de todas las acciones inscritas. Los intermediarios, bancos y otras instituciones financieras mexicanas y extranjeras y entidades autorizadas por la CNBV para ser participantes en Indeval podrán tener cuentas en el Indeval. Conforme a la legislación mexicana, únicamente las personas listadas en nuestro libro de registro de acciones y los titulares de las certificaciones emitidas por Indeval junto con las certificaciones emitidas por participantes del Indeval, serán reconocidos como nuestros accionistas; de conformidad con lo previsto por la LMV, las constancias emitidas por Indeval junto con las certificaciones emitidas por los participantes del Indeval, son suficientes para hacer constar la propiedad de nuestras acciones y para ejercer los derechos respecto de dichas acciones, en Asambleas de Accionistas u otros.

Derechos de suscripción preferente

Cuando se aumente nuestro capital social, todos nuestros accionistas tendrán derecho preferente en proporción al número de sus acciones para suscribir las que se emitan o las que se pongan en circulación. El derecho señalado en este párrafo deberá ser ejercitado dentro de los 15 días naturales siguientes a aquél en que se publiquen los acuerdos correspondientes en el Diario Oficial de la Federación y en otro periódico de los de mayor circulación en la Ciudad de México. Dicho derecho no será aplicable con motivo de aumentos en el capital social de la Emisora aprobados en relación con (i) la fusión de la Emisora, (ii) la conversión de obligaciones, (iii) la recompra de acciones propias en los términos del Artículo 56 de la LMV y los estatutos sociales de la Emisora, (iv) la oferta pública de acciones en los términos de la LMV y (v) la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas o de cualesquier otras cuentas del capital contable. Las acciones materia del aumento de capital no podrán ser objeto de oferta pública o ser ofrecidas mediante la intervención de algún intermediario colocador sin que antes se obtenga la autorización necesaria para su colocación entre el público inversionista en términos de la LMV y demás leyes y regulaciones aplicables.

En el caso de que quedaren sin suscribir acciones después de la expiración del plazo durante el cual nuestros accionistas hayan gozado del derecho de preferencia para suscribir acciones, las acciones de que se trate podrán ser ofrecidas a cualquier persona para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea que hubiere decretado el aumento de capital, o en los términos y plazos que disponga el Consejo de Administración o los Delegados designados por la Asamblea a dicho efecto. Lo anterior, en el entendido de que el precio al cual se ofrezca las acciones a terceros no podrá ser menor a aquél al cual fueron ofrecidas a los accionistas de la Emisora para suscripción y pago.

Ciertas Protecciones de Minorías

Conforme a la LMV, nuestros estatutos sociales incluyen ciertas protecciones para los accionistas minoritarios, de las cuales algunas han sido descritas anteriormente. Estas protecciones a las minorías incluyen:

I. Por cada 10%, en lo individual o en conjunto, del total del capital accionario en circulación incluso con derecho de voto limitado o restringido;

II. Votar que se requiera la convocatoria de una asamblea de accionistas;

III. Solicitar que las resoluciones con relación a cualquier asunto del cual no fueron suficientemente informados sean aplazados por una única ocasión y por un plazo de 3 días naturales; y

IV. Nombrar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente del Consejo de Administración.

los tenedores que en lo individual o en conjunto tengan el 20% o más del capital social en circulación con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea de accionistas y solicitar al tribunal que ordene la suspensión de la resolución, si esta solicitud se presenta dentro de los 15 días siguientes al aplazamiento de la asamblea en la cual la resolución haya sido aprobada, en el entendido que (i) la resolución contra la cual se oponen viole la ley mexicana o los estatutos sociales, (ii) los accionistas que se oponen no asistieron a la asamblea o votaron en contra de la resolución a la cual se oponen, y (iii) los accionistas que se oponen entreguen una fianza al tribunal para garantizar el pago de cualesquier daños que pudieran surgir como resultado de la suspensión de la resolución en caso de que el tribunal se declare a favor del accionista que se opone; estas disposiciones han sido escasamente utilizadas en México, y por lo tanto, la resolución que el tribunal competente pudiera tomar es incierta.

Los accionistas que representen el 5% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que nos causen. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en cinco años.

Restricciones a la Adquisición de Acciones y Celebración de Convenios de Voto

Nuestros estatutos sociales establecen que cualquier adquisición de acciones que dé como resultado un número de acciones que, sumado a las acciones que integren la tenencia accionaria previa, directa o indirecta, del posible adquirente, sea igual a un número igual o mayor a 10% del capital social de la Emisora o cualquier múltiplo de 10%, requiere el acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar cualquier competidor de la Compañía por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable del Consejo de Administración de la Sociedad. El acuerdo previo favorable del Consejo de Administración se requerirá indistintamente de si la adquisición de las acciones se pretende realizar dentro o fuera de una bolsa de valores, directa o indirectamente, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, sin límite de tiempo entre sí, en México o en el extranjero. También se requerirá el acuerdo previo favorable del Consejo de Administración, por escrito, para la celebración de cualquier acuerdo de voto salvo en caso de que dicho acuerdo de voto sea celebrado en ejercicio de algún derecho de minoría contemplado en la LMV.

Lo anterior, sin perjuicio de que nuestro Consejo de Administración podrá acordar, entre otras cosas, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuere posible y sin que ello contravenga las disposiciones de la LMV, o (ii) que sean enajenadas las acciones objeto de la adquisición a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio que resulte mayor entre (1) el valor de cotización de las acciones, y (2) el valor contable de las acciones, de acuerdo, en este segundo caso, al último reporte trimestral presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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

La Cláusula Décima Segunda de los estatutos sociales de la Emisora que contiene las restricciones a la adquisición de acciones y celebración de convenios de voto se inscribirá en el Registro Público de Comercio del domicilio de la Emisora y se deberá hacer referencia expresa a lo establecido en la misma en los títulos de las acciones representativas del capital de la Emisora, a efecto de que surta efectos frente a cualquier tercero y/o cualquier adquirente de las acciones representativas del capital social de la Emisora.

A la fecha, no se han celebrado convenios en relación con el voto de nuestras Acciones.

Cancelación del Registro ante el RNV

Mientras las acciones de la Emisora se encuentren inscritas en el RNV, en los términos de la LMV y de las disposiciones de carácter general que expida la CNBV, en el caso de cancelación de la inscripción de las acciones de la Emisora en dicho registro, ya sea por solicitud de la propia Emisora o por resolución adoptada por la CNBV en términos de ley, la Emisora se obliga a realizar una oferta pública de adquisición en términos del artículo 108 de la LMV, la cual deberá dirigirse exclusivamente a los accionistas o tenedores de los títulos de crédito que representen dichas acciones, que no formen parte del grupo de personas que tengan el control de la Emisora: (i) a la fecha del requerimiento de la CNBV tratándose de la cancelación de la inscripción por resolución de dicha comisión; o (ii) a la fecha en que surta efectos la oferta, conforme el acuerdo adoptado por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas con el voto favorable de los titulares de acciones con o sin derecho a voto, que representen el noventa y cinco por ciento del capital social, tratándose de la cancelación voluntaria de la misma.

La Emisora deberá afectar en un fideicomiso, por el periodo que estime conveniente, pero cuando menos de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha de la cancelación, los recursos necesarios para comprar al mismo precio de la oferta pública de compra las acciones de los inversionistas que no acudieron a dicha oferta, en el evento de que una vez realizada la oferta pública de compra y previo a la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Emisora u otros valores emitidos con base en esas acciones en el RNV, la Emisora no hubiera logrado adquirir el 100% del capital social pagado.

La oferta pública de compra antes mencionada deberá realizarse cuando menos al precio que resulte más alto entre: (i) el valor de cotización y (ii) el valor contable de las acciones o títulos que representen dichas acciones de acuerdo al último reporte trimestral presentado a la propia CNBV y a la BMV antes del inicio de la oferta, el cual podrá ser ajustado cuando dicho valor se vaya modificando de conformidad con criterios aplicables a la

determinación de información relevante, en cuyo caso, deberá considerarse la información más reciente con que cuente la Emisora, acompañada de una certificación de un directivo facultado de la Emisora respecto de la determinación de dicho valor contable.

Para los efectos anteriores, el valor de cotización será el precio promedio ponderado por volumen de las operaciones que se hayan efectuado durante los últimos 30 días en que se hubieren negociado las acciones de la Emisora o títulos de crédito que representen dichas acciones, previos al inicio de la oferta, durante un periodo que no podrá ser superior a 6 meses. En caso de que el número de días en que se hayan negociado dichas acciones o títulos que amparen dichas acciones, durante el periodo señalado, sea inferior a 30, se tomarán los días en que efectivamente se hubieren negociado. Cuando no hubiere habido negociaciones en dicho periodo, se tomará el valor contable.

No será necesario llevar a cabo la oferta pública si se acredita el consentimiento de la totalidad de los accionistas para la cancelación correspondiente.

La CNBV podrá autorizar el uso de una base distinta para la determinación del precio de la oferta, atendiendo a la situación financiera de la Emisora, siempre que se cuente con la aprobación del Consejo de Administración, previa opinión del comité que desempeñe funciones en materia de prácticas societarias, en las que se contengan los motivos por los cuales se considera justificado establecer precio distinto, respaldado de un informe de un experto independiente.

En todo caso, la cancelación voluntaria de la inscripción de las acciones de la Emisora en el RNV requerirá, además, cumplir cualquier otro requisito señalado en la LMV y demás disposiciones de carácter general aplicables a la cancelación correspondiente.

Pérdida de Acciones

Conforme a lo requerido por la legislación mexicana, nuestros estatutos establecen los accionistas extranjeros de la Emisora se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto a las acciones emitidas por la Emisora que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Emisora o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la propia Emisora con autoridades mexicanas, y a no invocar por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la nación las acciones que hubieren adquirido.

Compra de Acciones Propias

La Emisora podrá adquirir acciones representativas de su propio capital social a través de la BMV, en los términos del Artículo 56 de la LMV, sin que sea aplicable la prohibición establecida en el primer párrafo del Artículo 134 de la LGSM, siempre que (i) la adquisición se realice con cargo al capital contable, en cuyo supuesto podrán mantenerlas en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que se conserven en tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea; (ii) la Asamblea General Ordinaria de Accionistas acuerde, para cada ejercicio, el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de acciones propias, con la única limitante de que la sumatoria de los recursos que puedan destinarse a ese fin, en ningún caso podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de la Emisora, incluyendo las retenidas; (iii) la Emisora, en su caso, se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV; y (iv) que la adquisición y enajenación de las acciones o títulos de crédito que representen dichas acciones, en ningún caso podrán dar lugar a que se excedan los porcentajes referidos en el Artículo 54 de la LMV, ni que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado en la bolsa de valores correspondiente. Por su parte y en la medida en que la asamblea no hubiere hecho la designación, el Consejo de Administración podrá designar al efecto a la o las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias. En tanto las acciones pertenezcan a la propia Compañía, éstas no podrán ser representadas ni votadas en Asambleas de Accionistas de cualquier clase ni ejercitarse derechos sociales o económicos de tipo alguno.

Las acciones propias que pertenezcan a la Emisora o, en su caso, las acciones de tesorería, sin perjuicio de lo establecido por la LGSM, podrán ser colocadas entre el público inversionista, sin que el aumento de capital social correspondiente requiera resolución de Asamblea de Accionistas de ninguna clase, ni del acuerdo del Consejo de Administración. Para efectos de lo previsto en este párrafo, no será aplicable lo dispuesto por el Artículo 132 de la LGSM.

La adquisición y enajenación de acciones previstos nuestros estatutos sociales, los informes que sobre dichas operaciones deban presentarse a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, las normas de revelación en la información financiera, así como la forma y términos en que estas operaciones sean dadas a conocer a la CNBV, a la bolsa de valores correspondiente y al público inversionista, estarán sujetos a los términos de la LMV y a las disposiciones de carácter general que expida la propia CNBV.

La Compañía cuenta con un fondo para la adquisición de acciones propias (fondo de recompra), mismo que fue autorizado mediante asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de junio de 2016. En términos del artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de la Compañía, el monto máximo de recursos que la Compañía podrá destinar a la adquisición de acciones propias durante cada ejercicio social no podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de la Emisora, incluyendo las retenidas, del ejercicio social anterior.

Conflicto de Intereses

Conforme a la LGSM, un accionista que vote en una transacción comercial en la que sus intereses estén en conflicto con aquellos de la Emisora, deberá abstenerse de cualquier deliberación sobre el asunto correspondiente. La violación de dicha obligación por parte de cualquier accionista podrá tener como consecuencia que el accionista sea responsable de los daños, pero únicamente si la operación no habría sido aprobada sin el voto de este accionista.

Los miembros del Consejo de Administración estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de interés y deberán informar de ello al presidente y Secretario del Consejo de Administración.

Derecho de Separación

En caso de aprobarse por nuestros accionistas un cambio en nuestro objeto social, nacionalidad, o nuestra transformación a otro tipo de sociedad, cualquier accionista con derecho a voto que hubiere votado en contra de la aprobación de estos asuntos en la Asamblea General de Accionistas, tendrá derecho de separarse de la sociedad y a recibir el valor en libros de sus Acciones, de conformidad con los últimos estados financieros aprobados por nuestros accionistas, siempre y cuando el accionista ejerza dicho derecho dentro de los quince días siguientes a la Asamblea en la que se haya aprobado el cambio.

Jurisdicción

Nuestros estatutos sociales establecen que, para el caso de cualquier controversia entre la Emisora y sus accionistas, o bien, entre dos o más accionistas o entre dos o más grupos de accionistas por cuestiones relativas a la Emisora, la primera y los segundos se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero que pudiere 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 Mandarina, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno Rosewood Mandarina 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.

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

Estructura Accionaria

La siguiente tabla contiene información relativa a la tenencia de acciones representativas de nuestro capital social suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2021:

Accionista	**Serie "A"**	**%**
CHPAF Holding, S.A.P.I. de C.V.	359,528,006	32.22%
Público Inversionista	756,390,520	67.78%
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.

a. Comportamiento de la acción en el mercado de valores.
b. Formador de mercado.

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

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

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

Fecha	Volumen	Máximo	Mínimo	Cierre
dic-15	-	15.15	15.15	15.15
dic-16	32,362	15.45	15.45	15.45
mar-17	100	15.45	15.45	15.45
jun-17	306,670	17.00	16.50	17.00
sep-17	-	17.00	17.00	17.00
dic-17	17,000	17.75	17.75	17.75
mar-18	616,280	18.30	17.85	18.30
jun-18	150,100	18.59	18.58	18.59
sep-18	337,394	18.64	18.64	18.64
oct-18	150,351	18.64	18.50	18.50
nov-18	79,860	18.50	18.00	18.50
dic-18	450	18.50	18.50	18.50
ene-19	110	19.00	19.00	19.00
feb-19	-	19.00	19.00	19.00
mar-19	127,431	18.90	18.85	18.90
abr-19	1,900	19.10	18.90	19.10
may-19	252,671	19.10	18.89	18.89
jun-19	100	18.89	18.75	18.75
jul-19	9,236,650	18.85	16.50	18.00
ago-19	2,147,312	18.88	17.50	18.88
sep-19	940	18.88	18.38	18.44
oct-19	-	18.88	18.38	18.44
nov-19	-	18.44	18.44	18.44
dic-19	-	18.44	18.44	18.44
ene-20	-	18.44	18.44	18.44
feb-20	11,700	18.44	18.44	18.44
mar-20	100	19.10	18.44	19.00
abr-20	1,319	19.10	15.42	15.42
may-20	705	15.42	15.00	15.00
jun-20	4,978,849	15.00	13.35	14.70
jul-20	4,299	15.10	15.00	15.00
ago-20	25,410	15.00	14.00	14.00
sep-20	-	14.00	14.00	14.00
oct-20	198	14.00	14.00	14.00
nov-20	388	15.00	14.00	15.00
dic-20	7,004,582	15.75	15.00	15.50

Las acciones en la BMV desde la fecha de listado en la misma:

Trimestre	Volumen	Máximo	Mínimo	Cierre
4Q 2015	-	15.15	15.15	15.15
1Q 2016	-	15.15	15.15	15.15
2Q 2016	-	15.15	15.15	15.15
3Q 2016	90,755,062	15.15	15.15	15.15
4Q 2016	32,362	15.45	15.45	15.45
1Q 2017	100	15.45	15.45	15.45
2Q 2017	306,670	17.00	16.50	17.00
3Q 2017	-	17.00	17.00	17.00
4Q 2017	17,000	17.75	17.75	17.75
1Q 2018	616,280	18.30	17.85	18.30
2Q 2018	150,100	18.59	18.58	18.59
3Q 2018	337,394	18.64	18.64	18.64
4Q 2018	230,661	18.64	18.00	18.50
1Q 2019	127,541	19.00	18.85	18.90
2Q 2019	254,671	19.10	18.75	18.75
3Q 2019	11,384,902	18.88	16.50	18.44
4Q 2019	-	18.88	18.38	18.44
1Q 2020	11,800	19.10	18.44	19.00
2Q 2020	4,980,873	19.10	13.35	14.70
3Q 2020	29,709	15.10	14.00	14.00
4Q 2020	7,005,168	15.75	14.00	15.50
1Q 2021	405,454	15.15	12.15	14.55
2Q 2021	131,562	14.55	13.15	14.55
3Q 2021	159,700	16.00	13.15	15.75
4Q 2021	29,615,544	16.00	13.00	16.00

Año	Volumen	Máximo	Mínimo	Cierre
2015	-	15.15	15.15	15.15
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

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 2021, existían 1,115,918,526 acciones de RLH suscritas y pagadas.

Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

Formador de Mercado

A la fecha, no tenemos celebrado contrato alguno para la prestación de servicios de formación de mercado respecto de las acciones representativas de nuestro capital social. El objeto primordial de esta clase de contratos es promover y aumentar la liquidez de los valores sujetos a actividades de formación de mercado. En el futuro próximo podríamos utilizar los servicios de un formador de mercado, en cuyo caso será informado al público inversionista en términos de la regulación aplicable.

Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

NA

Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes

NA

Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes

NA

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario

NA

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:	
Estados financieros:	

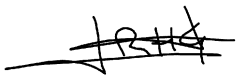
Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2020, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 26 de febrero de 2021; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

C.P.C. José Ignacio Toussaint Purón
Socio de Auditoría



C.P.C. Guillermo Robles Haro
Representante Legal

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fechas 24 de febrero de 2020 y 25 de febrero de 2019, respectivamente; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

C.P.C. Javier García Padilla
Socio de Auditoría

C.P.C. Guillermo Robles Haro
Representante Legal

Sr. Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General
RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Avenida Paseo de la Reforma No. 412, Piso 21
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc
06600, Ciudad de México

Ciudad de México, 30 de abril de 2021.

Estimado señor Borja Escalada:

En relación a los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. (la Emisora) correspondientes a los años que terminarón el 31 de diciembre de 2019 y 2018 y en cumplimiento con Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto mi consentimiento para que la Emisora incluya en la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1. de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emití.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audité, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

C.P.C. Javier García Padilla
Socio de Auditoría

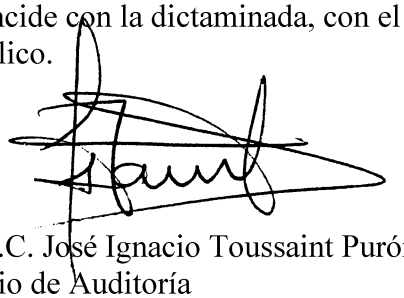
Sr. Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General
RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Avenida Paseo de la Reforma No. 412, Piso 21
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc
06600, Ciudad de México

Ciudad de México, 30 de abril de 2021.

Estimado señor Borja Escalada:

En relación a los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. (la Emisora) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y en cumplimiento con Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto mi consentimiento para que la Emisora incluya en la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1. de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emití.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audité, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.



C.P.C. José Ignacio Toussaint Purón
Socio de Auditoría

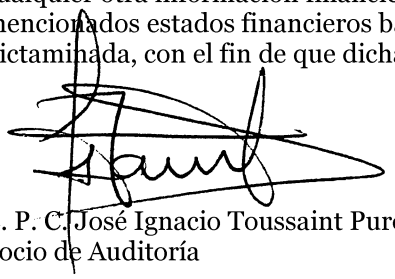
Sr. Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General
RLH Properties, S. A. B. de C. V.
Avenida Paseo de la Reforma No. 412, Piso 21
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc
06600, Ciudad de México

Ciudad de México, 29 de abril de 2022

Estimado señor Borja Escalada:

Con relación a los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. (la emisora) correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 y en cumplimiento con Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto mi consentimiento para que la Emisora incorpore la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emití.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audite, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.



C. P. C. José Ignacio Toussaint Purón
Socio de Auditoría

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a RLH Properties, S.A.B. de C.V. contenida en el presente Reporte Trimestral relativo al Cuarto Trimestre Dictaminado de 2021, 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 estos Estados Financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General de la Sociedad

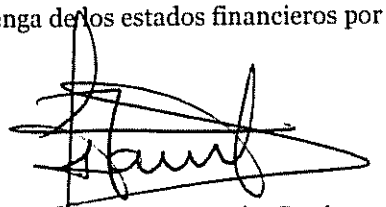
Juan Sebastián Novoa López
Director Financiero de la Sociedad

Jessica García Abenchuchán
Director Jurídico de la Sociedad

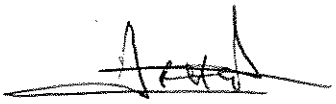
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fechas 25 de febrero de 2022 ,26 de febrero de 2021 y 24 de febrero de 2020, respectivamente; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.



C.P.C. José Ignacio Toussaint Purón
Socio de auditoría



C.P.C. Guillermo Robles Haro
Representante Legal

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a RLH Properties, S.A.B. de C.V. contenida en el presente Reporte Trimestral relativo al Cuarto Trimestre Dictaminado de 2021, 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 estos Estados Financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General de la Sociedad

Juan Sebastián Novoa López
Director Financiero de la Sociedad

Jessica García Abenchuchán
Director Jurídico de la Sociedad

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

Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Índice

31 de diciembre de 2021 y 2020

Contenido **Página**

Informe de los Auditores Independientes ..... 1 a 7

Estados financieros consolidados:

Estados consolidados de situación financiera 8

Estados consolidados de resultado integral 9

Estados consolidados de cambios en el capital contable 10

Estados consolidados de flujos de efectivo 11

Notas sobre los estados financieros consolidados ..... 12 a 71

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y a los Consejeros del
Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de
RLH Properties, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas sobre los estados financieros consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Evaluación de deterioro del crédito mercantil Como se describe en la Nota 11 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad realiza pruebas anuales de deterioro sobre su crédito mercantil. Nos enfocamos en este asunto en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del saldo del crédito mercantil al 31 de diciembre de 2021 ($1,130 millones) y debido a que las pruebas de deterioro involucran la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad al determinar el valor de recuperación, el cual se basa en proyecciones financieras de flujos de efectivo futuros. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos relevantes usados por la Administración para estimar el valor de recuperación: tasa de crecimiento de ingresos**,** margen de utilidad bruta esperado y la tasa de descuento.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones financieras preparadas por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlas. En particular, evaluamos si las mismas resultan consistentes con los presupuestos aprobados por el Consejo de Administración. Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, llevamos a cabo los siguientes procedimientos: • Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor de recuperación del crédito mercantil con los utilizados y reconocidos para activos de características similares en la industria. • Comparamos las cifras presupuestadas para el ejercicio actual con los resultados reales y evaluamos el desempeño y tendencias históricas de cada unidad generadora de efectivo, para identificar si algún supuesto en las proyecciones pudiera considerarse optimista. • Comparamos la tasa de crecimiento de ingresos, con fuentes independientes de mercado de otras compañías de la industria en la que opera la Entidad. • Evaluamos el margen de utilidad bruta esperado y la relación que este tiene con el desempeño histórico del negocio. • Analizamos los cálculos de sensibilidad preparados por la Administración para cada unidad generadora de efectivo. • Comparamos las tasas de descuento utilizadas con la información disponible de fuentes independientes
Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar Como se describe en la Nota 26 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad reconoció un impuesto diferido activo derivado principalmente de las pérdidas fiscales por amortizar capitalizadas.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones financieras preparadas por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlas, aplicando los procedimientos que se describen en la cuestión clave de la auditoría anterior.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a la importancia del monto de las pérdidas por amortizar al 31 de diciembre de 2021 ($6,862 millones), y porque la estimación de su recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar sus proyecciones financieras y fiscales. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los supuestos relevantes considerados en las proyecciones financieras, mencionados en la cuestión clave de la auditoría anterior.	Adicionalmente evaluamos las proyecciones fiscales preparadas por la Entidad mediante los siguientes procedimientos: • Evaluamos su consistencia con las proyecciones financieras. • Analizamos el periodo de caducidad de las pérdidas fiscales por amortizar, comparándolo con las utilidades fiscales proyectadas por la Entidad.
Negocio adquirido, a través de la compra de las acciones Breda Capital, S. L. Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros consolidados, el 14 de julio de 2021, la Entidad adquirió el control de un negocio a través de la compra de las acciones de Breda Capital, S. L. El principal activo de esta entidad es el Hotel Bless Collection de Madrid. A efectos de reconocer esta adquisición de negocios, la Entidad aplicó el método de adquisición. Bajo este método se requiere que los activos y pasivos del negocio adquirido se registren a valor razonable. Asimismo, se reconoce un crédito mercantil por la diferencia entre el monto de la contraprestación y el valor razonable de los activos netos adquiridos. Nos enfocamos en esta adquisición en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del valor razonable de los inmuebles adquiridos que ascendieron a $2,914 millones de pesos y porque la Administración requirió la aplicación de juicios para determinar dicho valor razonable. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los modelos y metodologías utilizados para determinar el valor razonable de los inmuebles, incluyendo el valor terminal, y en los supuestos más relevantes utilizados: el crecimiento estimado de ingresos y gastos y la tasa de descuento.	Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, efectuamos los siguientes procedimientos: • Obtuvimos los modelos y metodologías aplicados por la Entidad para determinar el valor razonable de los inmuebles, incluyendo el valor terminal, y los comparamos con los modelos o metodologías comúnmente utilizados y reconocidos en la industria para determinar el valor razonable de activos similares. • Evaluamos el crecimiento estimado de ingresos y gastos, mediante la comparación de las variables principales utilizadas, particularmente ingreso por habitación disponible, ocupación proyectada y proporción de gastos operativos respecto a ingresos, con tendencias históricas del mercado, así como con información de proyecciones de la industria hotelera, aplicables a la región y segmento del hotel adquirido. • Evaluamos la tasa de descuento utilizada para calcular los valores presentes, comparándola con una tasa de mercado comparable para el sector hotelero a la fecha de la transacción.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
	• Se realizaron cálculos adicionales para determinar un rango de valores razonables del inmueble considerando variables críticas tales como: tasa de descuento, factores de descuento, valor terminal y cambios en el capital de trabajo; tomando como base la información de mercado obtenida de fuentes de información pública, utilizando tanto el método de ingresos como el de múltiplos implícitos en entidades comparables. • Finalmente, comparamos la información revelada en las notas a los estados financieros consolidados con los contratos celebrados y la información previamente detallada.

Información adicional

La Administración de la Entidad es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe Anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes, los cuales se emitirán después de la fecha de informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresamos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Entidad, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del Gobierno de la Entidad y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del Gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración de la Entidad y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Entidad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos, en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

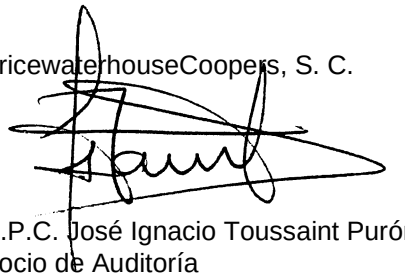
Comunicamos a los encargados del gobierno de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los encargados del Gobierno de la Entidad una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del Gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación:

PricewaterhouseCoopers, S. C.



C.P.C. José Ignacio Toussaint Purón
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 25 de febrero de 2022

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

Estados Consolidados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	2021	2020
Activo		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	$ 4,660,894	$ 2,030,372
Clientes y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	1,114,297	1,022,446
Partes relacionadas (Nota 19)	23,858	42,902
Inventarios (Nota 8)	127,825	92,385
Inventarios inmobiliarios (Nota 10)	1,872,990	1,479,890
Pagos anticipados	139,607	75,432
Suma el activo circulante	7,939,471	4,743,427
ACTIVO NO CIRCULANTE:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 9)	23,495,802	19,916,200
Inventarios inmobiliarios (Nota 10)	762,568	769,059
Activos intangibles (Nota 11)	778,601	845,378
Crédito mercantil (Nota 11)	1,129,848	1,131,837
Partes relacionadas (Nota 19)	166,679	199,117
Impuestos diferidos (Nota 26)	344,674	224,470
Efectivo restringido (Nota 6)	21,536	49,374
Otros activos a largo plazo	3,994	
Suma el activo no circulante	26,703,702	23,135,435
Total activo	$ 34,643,173	$ 27,878,862
Pasivo y Capital Contable		
PASIVO A CORTO PLAZO:		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo (Nota 15)	$ 168,414	$ 145,260
Proveedores	330,650	245,159
Anticipos de clientes (Nota 16)	1,961,083	1,325,168
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 13)	911,606	961,732
Provisiones (Nota 14)	164,294	126,162
Partes relacionadas (Nota 19)	25,386	1,327
Impuesto sobre la renta por pagar	123,300	37,076
Instrumentos financieros derivados (Nota 17)	2,145	
Suma el pasivo a corto plazo	3,686,878	2,841,884
PASIVO A LARGO PLAZO:		
Préstamos bancarios a largo plazo (Nota 15)	9,755,189	8,196,936
Impuestos diferidos (Nota 26)	1,572,901	1,485,439
Partes relacionadas (Nota 19)	249,292	138,622
Instrumentos financieros derivados (Nota 17)	237,147	437,280
Ingresos diferidos (Nota 1r.)	223,641	
Beneficios a los empleados (Nota 18)	97,735	37,054
Otras cuentas por pagar a largo plazo	46,912	66,103
Suma el pasivo a largo plazo	12,182,817	10,361,434
Suma el pasivo	15,869,695	13,203,318
CAPITAL CONTABLE:		
Capital social (Nota 21)	10,043,267	8,030,785
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	6,538,621
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)
Otras reservas de capital (Nota 21)	798,422	629,639
Déficit	(1,974,109)	(2,161,419)
Participación controladora	16,157,696	12,894,685
Participación no controladora (Nota 21)	2,615,782	1,780,859
Suma el capital contable	18,773,478	14,675,544
Total pasivo y capital contable	$ 34,643,173	$ 27,878,862

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanza

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

Estados Consolidados de Resultado Integral
Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	2021	2020
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	$ 3,184,690	$ 1,356,896
Ingresos por alimentos y bebidas	1,423,085	701,838
Ingresos por servicios de campo de golf	220,463	94,458
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	179,654	82,274
Otros ingresos hoteleros	533,485	209,746
Ingresos por venta de residencias	201,501	206,968
	5,742,878	2,652,180
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(925,070)	(420,553)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(917,883)	(487,461)
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(55,053)	(154,796)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(72,589)	(38,252)
Otros costos hoteleros	(167,916)	(85,880)
Costo por venta de residencias	(165,255)	(187,286)
Gastos administrativos y operativos (Nota 22)	(1,094,517)	(727,395)
Depreciación y amortización	(648,482)	(506,243)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(84,984)	(53,666)
Gastos de venta y mercadotecnia (Nota 23)	(400,853)	(271,254)
Gastos de mantenimiento	(297,853)	(158,342)
Electricidad, gas y agua	(214,378)	(133,494)
Honorarios de operación	(298,792)	(80,521)
Seguros	(113,607)	(104,905)
Predial	(34,413)	(36,825)
Gastos corporativos (Nota 24)	(253,201)	(198,357)
	(5,744,846)	(3,645,230)
Otros ingresos (egresos) - Neto	17,810	(2,554)
Utilidad (pérdida) de operación	15,842	(995,604)
Costos de financiamiento:		
Intereses y costos financieros	(314,409)	(317,497)
Pérdida cambiaria	(375,832)	(1,469,747)
Costo financiero	(690,241)	(1,787,244)
Intereses ganados	36,708	9,958
Utilidad cambiaria	373,915	1,503,967
	(279,618)	(273,319)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(263,776)	(1,268,923)
Provisión para impuestos a la utilidad (Nota 26)	283,911	161,518
Utilidad (pérdida) neta del año	20,135	(1,107,405)
Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:		
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	5,614	805,080
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	175,601	(134,580)
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados:		
Remedición de la obligación de beneficios a empleados	(13,353)	(2,941)
	167,862	667,559
Utilidad (pérdida) integral neta del año	$ 187,997	$ (439,846)
Utilidad (pérdida) neta del año atribuible a:		
Participación controladora	$ 187,310	$ (937,869)
Participación no controladora	(167,175)	(169,536)
Utilidad (pérdida) neta del año	$ 20,135	$ (1,107,405)
Utilidad (pérdida) integral neta del año atribuible a:		
Participación controladora	$ 356,093	$ (355,052)
Participación no controladora	(168,096)	(84,794)
Utilidad (pérdida) integral neta del año	$ 187,997	$ (439,846)
Utilidad (pérdida) por acción básica (Nota 29)	$ 0.18	$ (1.10)
Utilidad (pérdida) por acción diluida (Nota 29)	$ 0.18	$ (1.06)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanza

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

Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable
Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Otras cuentas de capital (Nota 21)	Otras reservas de capital (Nota 21)	(Déficit)	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2020	$ 8,030,785	$ 6,538,621	$ (142,941)	$ 46,822	$ (1,180,122)	$ 13,293,165	$ 1,096,761	$ 14,389,926
Aumento de capital social de la participación no controladora (Nota 1e.)					(43,428)	(43,428)	768,892	725,464
Pérdida neta del año					(937,869)	(937,869)	(169,536)	(1,107,405)
Otros resultados integrales				582,817		582,817	84,742	667,559
Saldos al 31 de diciembre de 2020	8,030,785	6,538,621	(142,941)	629,639	(2,161,419)	12,894,685	1,780,859	14,675,544
Aumentos de capital social (Nota 21)	2,012,482	894,436				2,906,918		2,906,918
Aumento de capital social de la participación no controladora (Nota 1e.)						-		-
Utilidad (pérdida) neta del año					187,310	187,310	(167,175)	20,135
Otros resultados integrales				168,783		168,783	(921)	167,862
Saldos al 31 de diciembre de 2021	$ 10,043,267	$ 7,433,057	$ (142,941)	$ 798,422	$ (1,974,109)	$ 16,157,696	$ 2,615,782	$ 18,773,478

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	2021	2020
Actividades de operación		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	$ (263,776)	$ (1,268,923)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización (Notas 9 y 11)	648,482	506,243
Intereses a favor	(36,708)	(9,958)
Intereses a cargo	314,409	317,497
Baja de inmuebles, mobiliario y equipo (Nota 9)	139,643	778
Otras partidas que no requieren uso de efectivo	45,399	10,899
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	4,657	44,038
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(133,878)	(183,949)
Subtotal	718,228	(583,375)
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar	(75,556)	29,203
(Aumento) disminución en pagos anticipados	(68,169)	22,030
Aumento en inventarios	(35,440)	(10,386)
Aumento en inventarios inmobiliarios	(386,609)	(96,779)
Aumento en proveedores	85,491	2,768
Aumento en provisiones	38,132	2,083
(Disminución) aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados	(132,637)	241,324
Aumento en anticipos de clientes	635,915	178,427
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	186,212	(47,984)
Pagos del plan de compensación		(133,955)
Impuestos a la utilidad pagados	(27,532)	(115,398)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	938,035	(512,042)
Actividades de inversión		
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario, equipo y activos intangibles (Nota 9)	(1,175,874)	(1,805,091)
Adquisición de negocios, neto de efectivo recibido	(1,163,850)	
Intereses cobrados	36,708	9,958
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(2,303,016)	(1,795,133)
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	(270,090)	(230,339)
Aumento de capital social (Nota 21)	2,012,482	
Prima en suscripción de acciones (Nota 21)	894,436	
Aumento de capital de la participación no controladora (Nota 1e.)	1,003,019	725,464
Recursos obtenidos para inmuebles, mobiliario y equipo	181,649	
Efectivo restringido	27,838	26,941
Obtención de préstamos bancarios (Nota 25)	253,167	1,833,999
Pago de préstamos bancarios (Nota 25)	(79,252)	(337,535)
Pago de arrendamientos (Nota 20)	(23,089)	(24,748)
Costos por préstamos capitalizados (Nota 9)		(68,053)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	4,000,160	1,925,729
Aumento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	2,635,179	(381,446)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,030,372	2,455,856
Pérdida cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(4,657)	(44,038)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	$ 4,660,894	$ 2,030,372

Al 31 de diciembre de 2020 existe una transacción que no generó flujo de efectivo por $43,428, que se describe en la Nota 1d.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($), en miles de dólares estadounidenses (Dls.) y en miles de euros (€), excepto que se indique lo contrario

Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad o RLH) es una sociedad constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años. La Entidad ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

La Entidad es tenedora de acciones de un grupo de empresas, cuya actividad principal es la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y de playa dentro del segmento alto.

La Entidad es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 5 de noviembre de 2015, bajo la clave de cotización RLH.

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es: Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, 06600, Ciudad de México.

El plan de la Entidad es crecer en la industria hotelera y de gran turismo a través de la construcción y compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos, creando la principal plataforma de hoteles de lujo en México y España.

Transacciones importantes

a. Aumento de capital

Tal como se detalla en la Nota 21, el 17 de marzo de 2021, mediante acta de asamblea se aprobó llevar a cabo un aumento del capital social, en su parte fija en $2,012,482, más una prima por suscripción de acciones de $894,436, mediante una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Al 31 de diciembre de 2021, se han obtenido recursos derivado de esta Oferta Pública por $2,906,918. Los recursos obtenidos en la oferta Pública fueron o serán destinados principalmente a fondear la construcción del Hotel Rosewood Mandarina.

b. Adquisición del negocio

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

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

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

A continuación se muestra la asignación de valores razonables de los activos correspondientes a la adquisición. A partir de la fecha de adquisición, las operaciones de Breda se incluyen en los resultados consolidados de la Entidad.

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

De acuerdo con el contrato de compraventa, el precio está sujeto a ciertos ajustes (earn-out) que dependen del comportamiento de la UAFIDA de Breda en los años 2025 y 2026. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la administración considera, con base en proyecciones financieras, que la probabilidad de que este pago sea requerido es remota; por lo tanto, no se registró ninguna contraprestación contingente al 31 de diciembre de 2021.

Si la adquisición de negocios del Hotel Bless hubiera ocurrido el 1 de enero de 2021 los ingresos se hubieran incrementado en $16,147 y la pérdida se hubiera disminuido en $112,854 al 31 de diciembre de 2021. Asimismo, el Hotel Bless ha aportado desde la fecha de su adquisición, ingresos y pérdidas de $6,386 y $22,577, respectivamente.

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

c. Subcontratación

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

En términos generales los principales aspectos son: a) prohibir la subcontratación de personal, b) incorporar reglas a la legislación actual que permitan a las personas morales y físicas contratar únicamente servicios especializados, c) establecer montos máximos para el pago de la PTU, y d) creación de un Registro de Servicios Especializados y Obras Especializadas (REPSE) de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS).

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

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

i. Transferencia de empleados entre subsidiarias de la Entidad.

ii. Fusión de las subsidiarias: Golf Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. y Mandarina Actividades Servicios, S. A. de C. V. con las subsidiarias Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. y Majahua Villas, S. de R. L. de C. V. subsistiendo estas dos últimas como entidades fusionantes.

iii. Adecuación y actualización de los beneficios laborales, incluyendo los cálculos actuariales de beneficios a largo plazo de los empleados traspasados.

iv. Cambio del objeto social de las subsidiarias que proveerán servicios calificados como especializados y trámite de su alta en el padrón del REPSE.

v. Revisión del cumplimiento regulatorio de las disposiciones con los proveedores que presten servicios calificados como especializados

Estas actividades no tuvieron un impacto material en los estados financieros consolidados ni derivaron en contingencias o posiciones fiscales inciertas.

d. Renegociaciones de términos de deuda

Como se detalla en la Nota 15, durante el año 2020, una de las medidas adoptadas por la Administración durante el segundo trimestre para minimizar el impacto generado por la pandemia COVID-19, fue la renegociación de las obligaciones tanto contractuales como financieras por todos los activos en operación con diversas entidades financieras.

En el primer semestre del 2021, continuando con las medidas implementadas por la administración, se renegociaron los términos de los préstamos que se tienen en el Hotel Four Seasons Ciudad de México, Hotel Andaz y Hotel Villa Magna.

e. Aumento en la participación no controladora en Nilaya

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

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

f. Cambio de accionistas en 2020

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

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas seguidas por RLH, las cuales han sido aplicadas consistentemente en la preparación de su información financiera en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de RLH han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

Impactos de COVID-19 sobre el negocio

Derivado de la crisis mundial generada por el COVID-19 y la situación de pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, las actividades económicas se han visto impactadas en todo el mundo, lo que ha llevado a una disminución en el consumo/gasto discrecional en todas actividades, tales como el turismo, eventos de entretenimiento y deportivos, entre otros.

En apego a las medidas de prevención establecidas por las autoridades competentes, la Entidad disminuyó sustancialmente sus operaciones hoteleras durante los meses de abril y mayo de 2020, reiniciando a partir del mes de junio de ese año con operaciones a un nivel de capacidad reducida y controlada, que generó una caída en los ingresos, propiciando una disminución en la liquidez de la Entidad durante 2020, que se ha recuperado paulatinamente durante 2021. Desde finales de 2020 y durante 2021 se realizaron reaperturas de los hoteles siguiendo las medidas de higiene requeridas para garantizar la salud y seguridad de nuestros empleados, huéspedes y las comunidades circundantes en las que operamos, de conformidad con las directivas de varios organismos gubernamentales. A la fecha de este informe todos los hoteles se encuentran en operación.

La Administración de la Entidad tomó las medidas que consideró necesarias para enfrentar esta situación y mejorar el desempeño operativo y los flujos de efectivo, que se resumen a continuación:

a. Como se menciona en la Nota 15, durante el segundo trimestre de 2020 y en algunos hoteles por el ejercicio 2021, se celebraron convenios modificatorios con los bancos acreedores en donde se acordaron periodos de carencia, ampliación de plazos y cambios a cláusulas restrictivas y de cumplimiento. Los acuerdos particulares de cada préstamo se explican en dicha nota. La administración ha vigilado el estricto cumplimiento de obligaciones contractuales con los préstamos bancarios, y ha revisado con las instituciones acreedoras las razones financieras exigidas por los contratos de crédito, garantizando mediante los convenios modificatorios antes mencionados y/o dispensas temporales cuando se consideró necesario, el continuo cumplimiento. Al 31 de diciembre de 2021 no se han incumplido las obligaciones de esta naturaleza (modificadas) ni se estima incumplirlas durante 2022 con base en las proyecciones financieras realizadas por la administración. Véase Nota 15.

b. La entidad tiene la capacidad de liquidar ciertos activos que podría materializar en flujos de efectivo en un período de tiempo relativamente corto en caso de ser necesario, por ello como se explica en la Nota 1e. durante el segundo trimestre de 2020 se realizó una venta de acciones de una participación minoritaria de sus subsidiarias, capitalizando a la Entidad en €30,210, equivalente a $725,462.

c. La administración de cada uno de los hoteles tomó las medidas de contención de gastos, especialmente de mercadotecnia y publicidad, pero también otros gastos variables para contener el impacto temporal sobre los flujos de efectivo de la operación, garantizando la infraestructura suficiente para prestar el servicio de alta calidad a los huéspedes aún en el contexto de capacidad reducida. Estas medidas se han moderado gradualmente durante 2021 conforme se ha recuperado el nivel de ocupación.

d. Se difirieron algunos proyectos de inversión considerados no prioritarios para proteger los niveles de liquidez, mismos que se han retomado durante 2021.

e. Se ha revisado, asimismo, si la reducción temporal del volumen de operación representa algún riesgo de que el valor reflejado en nuestros libros por activos hoteleros requiriera ajustes por deterioro. La Administración de la Entidad realizó pruebas de deterioro y al evaluar los flujos futuros de efectivo estimados a valor presente, la Entidad concluyó que no se requiere ningún ajuste por deterioro en sus activos hoteleros en 2021 y 2020.

f. Para estas evaluaciones de los efectos de COVID-19 la Entidad ha actualizado la proyección de negocios y de flujos de efectivo acorde a las actuales circunstancias, a las expectativas razonables de recuperación de los niveles de operación y a los convenios modificatorios mencionados anteriormente. Como resultado de esta revisión, la Administración ha concluido que tiene la capacidad para seguir adelante con la operación de los activos hoteleros, incluyendo la mayoría de las actividades previamente planeadas de mantenimiento y/o remodelación y para continuar ofreciendo los servicios de alta calidad que distinguen sus activos. Por lo descrito anteriormente, la Administración ha concluido que cuenta con la liquidez suficiente para continuar operando sus activos hoteleros como mínimo durante los siguientes doce meses conforme a sus planes de negocio. De tal forma, los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados bajo el supuesto de que la Entidad continuará como un negocio en marcha.

Los estados financieros consolidados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

Los estados financieros consolidados de RLH tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, RLH recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen los de RLH Properties S.A.B. de C. V. y de las siguientes subsidiarias como se muestra en la página siguiente.

Desarrollo y gestión de activos hoteleros

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria % 2021	2020
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	100
Hotel Fairmont Mayakoba			
Operadora de Mayakoba, S.A. de C.V.	Tenedora de acciones	89.84	89.84
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	Operadora	89.84	89.84
Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.[1]	Servicios de personal	89.84	89.84
Hotel Rosewood Mayakoba			
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	Operadora y servicios especializados	100	100
Islas de Mayakoba Servicios, S. A. de C. V.[1]	Servicios de personal	100	100
Hotel Andaz Mayakoba			
Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Operadora	60	60
Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.[1]	Servicios de personal	60	60
Hotel Banyan Tree Mayakoba			
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Operadora	95.56	95.56
Lote 3 Servicios, S. A. de C. V.[1]	Servicios de personal	80	80
Campo de Golf el Camaleón			
Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.	Operadora	100	100
Golf Mayakoba Servicios, S. A. de C. V.[2]	Servicios de personal		100
Hotel Four Seasons Ciudad de México			
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Operadora	100	100
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V.[1]	Servicios de personal	100	100
Hotel Villa Magna Madrid			
Nilaya Properties, S.L.	Tenedora	51	60
Hotel Villa Magna, S.L.U.	Operadora	51	60
Hotel Bless Collection			
Breda Capital, S. L. (Nota 1a.)	Operadora	51	
Hotel One&Only Mandarina			
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Operadora y servicios especializados	100	100
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V.[1]	Servicios de personal	100	100

Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria % 2021	2020
L6 Hotel Mayakoba, S. de R.L. de C.V.	Construcción y venta de residencias	100	100
Canalán Villas, S. de R. L. de C. V.	Construcción y venta de residencias	100	100
Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Diseño y construcción Hotel	100	100
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	Servicios de personal	100	100
Otras			
Hamburgo Branded Residential, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Mandarina Actividades Servicios, S. A. de C. V. [2]	Prestadora de servicios hoteleros		100
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V.[3]	Construcción y venta de residencias	50	50
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios especializados	100	100
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	100

[1] Estas entidades operaron hasta el tercer trimestre de 2021. Con motivo de las reformas que se mencionan en la Nota 1c, los empleados fueron traspasados a la empresa operadora correspondiente.

[2] Estas entidades fueron fusionadas con Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. y con Majahua Villas, S. de R. L. de C.V., respectivamente, mediante Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 y 18 de noviembre de 2021.

[3] Esta entidad corresponde a un negocio con control conjunto; por lo tanto, no se consolida en la Entidad.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de RLH Properties S. A. B. de C.V., como entidad económica es el peso mexicano al igual que la moneda de presentación de la Entidad. La moneda funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree, Andaz Mayakoba, One&Only Mandarina y L6 es el dólar estadounidense, de Nilaya Properties, S.L., el Hotel Villa Magna, S.L. y Breda Capital S.L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de “Utilidad cambiaria” y “Pérdida cambiaria”.

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como se menciona en la página siguiente.

- Los activos y pasivos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho estado consolidado de situación financiera.

- Los ingresos y gastos reconocidos en el estado consolidado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones).

- Las cuentas de capital se convierten al tipo de cambio histórico.

- Las diferencias por conversión resultantes se reconocen en los otros resultados integrales.

Cuando la moneda funcional de una operación extranjera es diferente a la moneda de registro, previo a la aplicación del párrafo anterior, debe realizarse la conversión de la moneda de registro a la funcional como sigue: los activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha del estado de situación financiera y los activos y pasivos no monetarios, así como el capital contable y los ingresos, costos y gastos, al tipo de cambio histórico; las diferencias de cambio que surjan se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.

b. Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de RLH y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando RLH:

- Tiene poder sobre la inversión.

- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y

- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

RLH reevalúa si controla una entidad y si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando RLH tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, RLH tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de RLH en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores;

- Los derechos de voto potenciales mantenidos por RLH, por otros accionistas o por terceros;

- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y

- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que RLH tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a RLH y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México, excepto Nilaya Properties, S. L., el Hotel Villa Magna, S. L., y Breda Capital, S. L. que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de RLH se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de RLH en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de RLH que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de RLH se ajustan para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los accionistas de la Entidad.

Cuando RLH pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

A continuación se presenta información financiera condensada (consolidada cuando aplique) de las subsidiarias en donde se tiene participación no controladora:

	Entorno Nilaya 31 de diciembre de		Entorno Andaz 31 de diciembre de		Entorno Banyan 31 de diciembre de		Entorno Fairmont 31 de diciembre de	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Estado de situación financiera condensado								
Activos circulantes	$ 289,031	$ 203,521	$ 274,926	$ 132,280	$ 604,800	$ 404,375	$ 457,908	$ 415,326
Pasivos circulantes	420,196	228,212	202,993	186,386	601,493	375,727	338,276	213,157
Pasivos neto circulantes	(131,165)	(24,691)	71,933	(54,106)	3,307	28,648	119,632	202,169
Activos no circulantes	9,166,231	6,033,450	2,658,847	2,592,955	3,370,271	3,157,868	2,416,696	2,138,607
Pasivos no circulantes	5,051,100	2,912,510	1,279,825	1,168,519	962,948	978,655	1,965,210	1,829,882
Activos neto no circulantes	4,115,131	3,120,940	1,379,022	1,424,436	2,407,323	2,179,213	451,486	308,725
Activos netos	3,983,966	3,096,249	1,450,955	1,370,330	2,410,630	2,207,861	571,118	510,894
Total participación no controladora	1,928,240	1,158,594	456,692	412,669	37,777	26,672	193,073	182,924
Porcentaje de participación no controladora	49%	40%	40%	40%	4.44%	4.44%	10.16%	10.16%
Estado del resultado integral condensado								
Ingresos	83,410	162,688	485,850	214,326	1,012,319	430,241	837,115	487,511
Resultados del periodo	(458,557)	(206,266)	73,112	(196,928)	204,548	(25,940)	(229)	(124,358)
Otros resultados integrales	(68,655)	420,281	36,947	56,053	42,208	69,105	100,117	101,298
Resultados integrales totales	(527,212)	214,015	110,059	(140,875)	246,756	43,165	99,888	(23,060)
Resultado asignado parte no controladora	$ (205,630)	$ (77,467)	$ 29,245	$ (78,771)	$ 9,233	$ (663)	$ (23)	$ (12,635)

c. Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasivos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios.

RLH reconoce las participaciones no controladas en la entidad adquirida, ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controlada, en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del período de informe en el que ocurre la combinación, RLH puede reportar montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el período de medición de un año o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado los montos reconocidos a dicha fecha.

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gastos conforme se incurren.

Si la combinación de negocios se realiza en etapas, el valor en libros de la participación previa del adquirente a la fecha de la adquisición se ajusta al valor razonable, reconociendo cualquier diferencia en el estado consolidado de resultados integrales.

Cualquier contraprestación contingente, a ser pagada por RLH, se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

d. Activos financieros

i. Clasificación

RLH clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición: aquellos que se miden a su valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de RLH para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registran en resultados.

RLH reclasifica los instrumentos de deuda cuando cambia su modelo de negocios para la administración de esos activos.

ii. Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que RLH se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y RLH ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

iii. Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios a resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determina si los flujos de efectivo son únicamente pagos de principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de RLH para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo con las cuales RLH clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados.

- Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados.

iv. Deterioro

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

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que prestan sus subsidiarias, se aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

e. Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. RLH designa los derivados como de cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. RLH también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados utilizados como instrumentos de cobertura, así como los cambios en la valuación de los mismos reconocidos en el resultado integral se revelan en la Nota 17.

La Entidad posee coberturas de flujo de efectivo para cubrir el riesgo de tasas de interés por los créditos bancarios que ha realizado a tasa variable.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se determina utilizando métodos matemáticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mercado o utilizando modelos reconocidos de valuación.

Los derivados designados de cobertura reconocen los cambios en su valuación de acuerdo con el tipo de cobertura de que se trate: 1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del instrumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en el resultado integral y se reclasifica a resultados cuando la partida cubierta se realice; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en el estado de resultados en los rubros de ingresos y gastos financieros.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Las relaciones de cobertura calificadas por la Entidad vigentes al 1 de enero de 2020 también califican para la contabilidad de coberturas de acuerdo con la NIIF 9 y, por lo tanto, se consideraron como relaciones de cobertura continuas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

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

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de "Costos financieros". Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

f. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. Véase Nota 6.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2021 incluye $174,449 ($135,242 al 31 de diciembre de 2020) destinados para cubrir el servicio de la deuda. Véase Nota 6.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones y residencias, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes. Véase Nota 7.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

g. Inventarios y costo de ventas

Los inventarios se conforman de alimentos, bebidas y suministros y se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación. Véase Nota 8.

h. Inventarios inmobiliarios

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejoramiento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el período de construcción se capitaliza.

Los terrenos que se desarrollarán en un período superior a doce meses se clasifican en el activo no circulante y se registran a su costo de adquisición, más los costos financieros incurridos durante el período de construcción.

Los inventarios inmobiliarios se dividen en terrenos en desarrollo o para desarrollar, obras en proceso (residencias en construcción) y residencias disponibles para venta. Véase Nota 10.

i. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición. Véase Nota 9.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las que se muestran a continuación.

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	3 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos y gastos”.

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

j. Pagos anticipados

Corresponden a pagos efectuados con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes o servicios que la Entidad recibirá en el desarrollo normal de sus operaciones futuras. Se reconocen inicialmente al monto de efectivo pagado, a partir de la fecha en que se hace el pago, siempre que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales pagos fluyan hacia la Entidad.

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, éstos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales del periodo. Cuando los pagos anticipados correspondan a un periodo de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante.

k. Activos intangibles

Activos intangibles

Las marcas, contratos de operación y otros activos adquiridos individualmente se presentan al costo histórico menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas durante su vida útil estimada que para el hotel Four Seasons Ciudad de México es de 19 años, para los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba es de 20 años y para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba de 25 años. En el caso del Hotel Villa Magna de Madrid la marca es de vida indefinida.

Crédito mercantil

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

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

Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

l. Arrendamientos

La NIIF 16 introdujo un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. Los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos los incentivos de arrendamiento por cobrar;
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Los importes que se espera sean pagaderos por RLH en garantía de valor residual;
- Precio de ejercicio de una opción de compra si RLH tiene certeza razonable de ejercer esa opción, y
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento, si los términos del arrendatario reflejan que RLH ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, RLH:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;

- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por RLH, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y

- Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

RLH está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;

- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;

- Cualquier costo directo inicial, y

- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si RLH tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

m. Deterioro de activos no financieros

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

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación.

El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

El crédito mercantil y los activos intangibles de vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de deterioro, o con mayor frecuencia si existen eventos o circunstancias que indiquen que podrían verse afectados.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, RLH realizó pruebas de deterioro de sus activos y no identificó deterioro sobre los mismos.

n. Capital contribuido

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

o. Pasivos financieros

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de RLH. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 15.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un periodo mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Baja de pasivos financieros

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Cuando RLH intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda realiza un análisis cualitativo de los factores que cambiaron, así como un análisis sobre si los términos son sustancialmente diferentes. RLH considera una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo cuando existen cambios relevantes en los factores cualitativos analizados y se modifican los términos del pasivo existente de forma sustancial. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada a valor de los flujos de efectivo remanentes del instrumento de deuda original. Si los factores cualitativos analizados no cambiaron de forma relevante y la modificación no es sustancial, la diferencia entre: 1) el importe en libros del instrumento de deuda antes de la modificación, y 2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación, debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de Otros (egresos) ingresos.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

p. Provisiones

Las provisiones por sueldos, vacaciones, bonos y demandas laborales se reconocen cuando RLH tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación, utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

q. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, modificándose por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera generadas entre las fechas de las transacciones y las de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

r. Ingresos diferidos

La Entidad registra ingresos diferidos por diversas transacciones en las cuales recibe efectivo. La porción a corto plazo de los ingresos diferidos se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar, y en un rubro separado en el estado de situación financiera la porción que será reconocida como ingresos en un plazo mayor a doce meses. Su amortización a resultados se aplica en línea recta durante el período de vida útil de los activos correspondientes a partir de la fecha de su capitalización.

En el balance general se muestran el efectivo recibido que corresponde a aportaciones realizadas por los operadores de los hoteles Villa Magna de Madrid y Bless Collection en 2021 y 2019, respectivamente, con el fin de dar soporte a la renovación de inmuebles, mobiliario y equipo (principalmente edificios). Durante 2021 el monto acreditado a resultados fue de $2,282, la cual se incluye dentro del rubro de otros ingresos. Los contratos incluyen cláusulas de devolución en caso de incumplimiento de acuerdos contractuales asociados a los contratos de operación.

s. Beneficios a los empleados

La Entidad opera distintos planes al retiro, incluyendo de beneficios definidos.

RLH proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes doce meses. RLH reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentra contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios definidos a largo plazo. El monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales y de bonos corporativos de alta calidad en caso de haber un mercado profundo, denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 18.

El costo por servicios presentes del plan de beneficios definidos se reconoce en el estado consolidado de resultados, salvo que se incluyan en el costo de un activo, y refleja el incremento en la obligación por beneficios definidos proveniente del servicio del empleado durante el año.

Los costos de servicios pasados se reconocen en resultados. El costo de interés neto se calcula aplicando la tasa de descuento al saldo de la obligación por beneficios definidos. Este costo se incluye en el gasto por beneficios a empleados en el estado consolidado de resultados.

Las utilidades y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

RLH reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas después de ciertos ajustes. RLH reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 27.

t. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 26.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconoce un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y negocio en conjunto, excepto cuando RLH es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias

temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, RLH determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que RLH espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y RLH tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a las posiciones fiscales y a las devoluciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación.

u. Reconocimiento de ingresos

Renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación

Los ingresos por la prestación de servicios de renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación (campo de golf, SPA y otras amenidades) se reconocen conforme se prestan estos y: a) el importe de los ingresos y costos incurridos y por incurrir y el grado de avance en la prestación del servicio son determinados de manera confiable, y b) es probable que RLH reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.

RLH reconoce los ingresos por renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega ha ocurrido, la contraprestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada.

Los ingresos por renta de habitaciones y residencias se reconocen a través del tiempo y los ingresos por alimentos y bebidas y otros departamentos de operación se reconocen en un punto en el tiempo.

Desarrollo y venta residencias privadas de lujo

RLH desarrolla y vende propiedades residenciales. Los ingresos se reconocen cuando el control sobre la propiedad se transfiere al cliente. Las propiedades generalmente no tienen un uso alternativo para RLH debido a restricciones contractuales. Sin embargo, no surgen derechos de pago obligatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se reconocen en el momento en que el título legal es transferido al cliente.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los casos, la contraprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido.

Componente de financiamiento

RLH no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, RLH no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

v. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por RLH

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

  En agosto de 2020, el IASB realizó modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 para abordar los problemas que surgen durante la reforma de la tasa de interés de referencia, incluido el reemplazo de una tasa de referencia por otra alternativa.

  Las modificaciones de la Fase 2 proporcionan las siguientes excepciones temporales:

  - Al cambiar la base para determinar los flujos de efectivo contractuales para los activos y pasivos financieros (incluidos los pasivos por arrendamiento), las excepciones tienen el efecto de que los cambios, que son necesarios como consecuencia directa de la reforma de la IBOR y que se consideran económicamente equivalentes, no resultarán en un efecto inmediato en el estado de resultados.

  - Las excepciones de contabilidad de cobertura permitirán que continúen la mayoría de las relaciones de cobertura de la NIC 39 o NIIF 9 que se vean directamente afectadas por la reforma de la IBOR. Sin embargo, es posible que sea necesario registrar una inefectividad adicional.

Las entidades afectadas necesitan revelar información sobre la naturaleza y el alcance de los riesgos a los que están expuestas debido a la reforma de la IBOR, cómo la entidad gestiona esos riesgos y el progreso de la entidad para completar la transición a las tasas de referencia alternativas y cómo gestiona esa transición.

Dada la naturaleza generalizada de los contratos basados en la IBOR, las excepciones podrían afectar a empresas de todas las industrias.

La Nota 3, “Administración de riesgos financieros, riesgo de tasa de interés” proporciona información sobre la incertidumbre que surge de la reforma a la IBOR para las relaciones de cobertura sobre las cuales la entidad ha aplicado las alternativas. No se requirieron cambios en ninguno de los montos reconocidos en el periodo actual o anterior como resultado de estas modificaciones.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas de manera anticipada por RLH. No se espera que estas normas tengan un impacto material para RLH en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

w. Otros resultados integrales (ORI)

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjeras, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, las remediciones de la obligación por beneficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

x. Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina de la misma forma, tomando en consideración:

- El efecto después de impuestos a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.

- El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en circulación, asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

y. Redondeo de saldos

Todos los importes revelados en los estados financieros y en las notas han sido redondeados en miles de pesos mexicanos, en miles de dólares estadounidenses o en miles de euros, a menos que se especifique lo contrario.

Nota 3 - Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

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

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

Riesgos de mercado

Reforma a la tasa de interés de referencia

Las enmiendas de la 'fase 2' abordan los problemas que surgen durante la reforma de la tasa de interés de referencia, incluidas: en expediente práctico para permitir que los cambios contractuales, o los cambios en los flujos de efectivo que son directamente requeridos por la reforma y la nueva base es económicamente equivalente a la base anterior, se traten con efectos prospectivos sin impactar los resultados de forma inmediata, cuándo deben actualizarse las designaciones de cobertura y la documentación, sin que se interrumpa la relación de cobertura, y una excepción temporal sobre los requisitos de contabilidad de cobertura.

La tasa LIBOR se suspendió para la mayoría de las monedas y vencimientos después del 31 de diciembre de 2021, excepto para el dólar estadounidense, para el cual se espera que se eliminen gradualmente hasta 2023.

La tesorería de la Entidad gestiona el plan de transición a una tasa alternativa de referencia y aún se encuentra en proceso de definir esta nueva tasa. El mayor cambio será las modificaciones a los términos contractuales de la deuda a tasa variable referenciada a la Libor y el instrumento asociado y la actualización correspondiente de la designación de cobertura. Sin embargo, la tasa de referencia modificada también puede afectar a otros sistemas, procesos, modelos de riesgo y valuación, además de tener implicaciones fiscales y contables.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor y Euribor que se detalla en la Nota 15 incisos a), b), c), d), e), f), g) y h) que totalizan $9,923,603 (100% del total de deuda) y $8,269,898 (99% del total de deuda) al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. Para cubrir la variabilidad de los flujos de efectivo de estos préstamos la Entidad adquirió instrumentos financieros derivados correspondientes a swaps de tasas de interés, y aplica contabilidad de cobertura, considerando que términos clave (monto del principal, fechas de pago, fechas de revisión, tipo de moneda) coinciden con los de la deuda en la que paga un préstamo a tasa fija y recibe una tasa variable. Todos los swaps de tasa de interés son para cubrir el riesgo de los préstamos a tasa variable Libor. Véase Nota 17. Cómo se indica en dicha Nota la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps.

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a la nueva tasa de referencia, es posible que sea necesario aplicar ajustes de las diferencias de plazo y las diferencias de crédito a la nueva tasa de referencia para permitir que las dos tasas de referencia sean económicamente equivalentes en la transición.

vi. Riesgo cambiario

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

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

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

Las principales operaciones en moneda extranjera de las entidades de moneda funcional peso, son como se muestran a continuación:

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

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

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

vii. Riesgo de precios

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

viii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

La Entidad analiza su exposición al riesgo de las tasas de interés en forma dinámica. Diversos escenarios son simulados, considerando refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamientos alternativos y la contratación de coberturas. Con base en dichos escenarios, la Entidad estima el impacto de un cambio en las tasas de interés sobre el resultado del año. En las simulaciones se asume la misma variabilidad en las tasas de interés para todos los préstamos, aunque estén denominados en diferentes monedas.

La Entidad administra su riesgo de cambios en los flujos de efectivo por préstamos con tasas de interés variables a través de la contratación de instrumentos financieros swaps de tasas de interés variable a fija. Estos instrumentos financieros derivados tienen el efecto económico de convertir los préstamos con tasas variables en préstamos con tasas fijas. El principal objetivo de la utilización de dichos instrumentos financieros es conocer con certeza los flujos de efectivo que la Entidad pagará para cumplir obligaciones contraídas.

Con los swaps de tasas de interés, la Entidad conviene con otras partes en entregar o recibir periódicamente la diferencia existente entre el importe de los intereses de las tasas variables pactadas en los contratos de deuda y el importe de los intereses de las tasas fijas contratadas en los instrumentos financieros derivados.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, sobre todo los préstamos bancarios excepto los de Bancomext, S.N.C. (Véase Nota 15), cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios.

ix. Riesgo de crédito

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. RLH de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

Cuentas por cobrar

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

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

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Cartera vigente	$ 373,529	$ 156,646
Cartera más de un año		102,240
Pérdida por deterioro de clientes*	(972)	(106,013)
Total clientes	$ 372,557	$ 152,873

* El año 2020, la pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año principalmente, los movimientos de dicha partida se detallan en la Nota 7.

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Administración del RLH reconoció una provisión de deterioro del valor de cuentas por cobrar derivado principalmente de mayor riesgo de recuperabilidad ante los problemas de liquidez de corto plazo de ciertos clientes.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

x. Riesgo de liquidez

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

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

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

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2021					
Préstamos bancarios	$ 17,908	$ 150,506	$ 461,530	$ 9,293,659	$ 9,923,603
Proveedores	330,650				330,650
Intereses sobre préstamos	71,886	217,867	280,811	1,471,327	2,041,891
Partes relacionadas	25,386			249,292	274,678
Cuentas por pagar y gastos acumulados	704,085	146,747			850,832
Instrumentos financieros derivados	2,145			237,147	239,292
Otras cuentas por pagar a largo plazo				52,883	52,883
Arrendamientos	871	20,150	36,206	10,706	67,933
	$ 1,152,931	$ 535,270	$ 778,547	$ 11,315,014	$ 13,781,762

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2020					
Préstamos bancarios	$ 21,689	$ 123,571	$ 369,024	$ 7,827,912	$ 8,342,196
Proveedores	245,159				245,159
Intereses sobre préstamos	63,567	194,290	253,355	1,353,098	1,864,310
Partes relacionadas	1,327		138,622		139,949
Cuentas por pagar y gastos acumulados		917,480			917,480
Instrumentos financieros derivados				437,280	437,280
Otras cuentas por pagar a largo plazo	908	28,981	28,607	37,496	95,992
	$ 332,650	$ 1,264,322	$ 789,608	$ 9,655,786	$ 12,042,366

Administración de capital

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

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

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

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

Estimación del valor razonable

A continuación, se presenta el análisis de los instrumentos financieros medidos a su valor razonable por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.

- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden confirmar para el pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios).

- Nivel 3: Información sobre el pasivo que no se basa en datos que se puedan confirmar en mercados activos (es decir, información no observable).

La tabla presentada muestra el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

2021	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 239,292	$ -	$ 239,292
Total	$ -	$ 239,292	$ -	$ 239,292

2020	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 437,280	$ -	$ 437,280
Total	$ -	$ 437,280	$ -	$ 437,280

Durante el período al 31 de diciembre de 2021 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2020 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Nota 4 - Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

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

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

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

a. Estimaciones

Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

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

Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

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

Plan de incentivo a largo plazo

Durante 2021 la Entidad implementó un Plan de Incentivo a largo plazo para determinados funcionarios de la Entidad, mismo que será pagadero en 2025 en función al logro de objetivos de largo plazo. El logro de los objetivos planteados es incierto, sin embargo, corresponderá a acciones que dichos ejecutivos construyen a partir de la entrada en vigor del plan en 2021. Para determinar el monto a cargar a resultados que corresponde al ejercicio y el monto de la obligación estimada

acumulada, la Administración debe aplicar juicio respecto a distintas variables: a) la probabilidad de que se logren los objetivos planteados, b) la probabilidad de que todos los ejecutivos sean acreedores al incentivo.

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

b. Juicios significativos

Combinación de negocios

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

Como resultado de la naturaleza de la evaluación del valor razonable a la fecha de adquisición, la asignación del precio de compra y las determinaciones del valor razonable requieren de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas en cierto tiempo. La Administración de la Entidad usa toda la información disponible para hacer las determinaciones del valor razonable. Al 31 de diciembre de 2021, la Administración ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios como se muestra en la Nota 1b.

Impactos por Covid-19 – Juicio crítico 2020

Cómo se indica en la Nota 2 al presentarse la crisis mundial COVID-19 durante el primer trimestre de 2020, las operaciones de la Entidad se vieron afectadas negativamente y fue la primera vez que la Entidad suspendió completamente sus operaciones por cualquier período de tiempo o se abrió al público en una capacidad limitada, así como ciertas medidas proactivas que la Administración tomó y que están descritas en dicha nota. Consecuente con estas medidas y constantes cambios en las circunstancias, la Administración ha tomado decisiones respecto a la selección de escenarios probables en sus planes de negocio para la asignación o disponibilidad de flujos de efectivo y cumplimiento de obligaciones financieras en los contratos bancarios, los cuales se basan en las expectativas futuras de ingresos por habitación disponible, ocupación hotelera y gastos operativos, estimando un escenario de crecimiento en los ingresos y ocupación para la recuperación hacia niveles cercanos a los de 2019.

Cómo toda estimación existe una constante incertidumbre en torno a la naturaleza cambiante de COVID-19 y su impacto en las operaciones de la Entidad; sin embargo, la Administración ha preparado estos escenarios probables y el mantenimiento de las medidas proactivas para asegurar la máxima flexibilidad financiera y mitigar el impacto operativo y financiero de COVID-19, con base en la información de expertos, información histórica y experiencia en la industria. Como resultado de la incertidumbre derivada de la naturaleza cambiante de COVID-19, la entidad no puede predecir sus resultados operativos futuros con total certeza.

Nota 5 - Posición de divisas:

RLH tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las compañías con moneda funcional el peso mexicano:

	31 de diciembre 2021		31 de diciembre 2020	
	Dólares	Euros	Dólares	Euros
Activos	Dls. 95,335	€ 849	Dls. 42,799	€ 10,371
Pasivos	(108,521)	(34)	(119,215)	(7)
Posición neta	Dls. (13,186)	€ 815	Dls. (76,416)	€ 10,364

Al 31 de diciembre de 2021 el tipo de cambio era de $20.58 por dólar estadounidense y $23.40 por euro. Al 31 de diciembre de 2020 el tipo de cambio era de $19.95 por dólar estadounidense y $24.41 por euro. Al 25 de febrero de 2021, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio era de $20.29 por dólar americano y $22.99 por euro.

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por fondos de efectivo, depósitos bancarios, saldos en moneda extranjera e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Depósitos bancarios	$ 3,454,946	$ 1,858,839
Efectivo para servicio de la deuda	174,449	135,242
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	1,031,499	36,291
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	$ 4,660,894	$ 2,030,372
Efectivo restringido a largo plazo	$ 21,536	$ 49,374

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 15, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda por $174,449 y $135,242 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. Debido a que las condiciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

El efectivo restringido a largo plazo por $21,536 y $49,374 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. Corresponde al efectivo destinado para el cumplimiento del servicio de la deuda del Hotel Villa Magna, cuyas restricciones limitan el uso de dicho importe a la autorización por parte de los bancos acreedores.

Nota 7 - Clientes y otras cuentas por cobrar:

A continuación se muestra la siguiente información relacionada con clientes y otras cuentas por cobrar:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Clientes	$ 373,529	$ 258,886
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(972)	(106,013)
Clientes - Neto	372,557	152,873
Impuesto al valor agregado por recuperar	318,874	404,678
Impuesto sobre la renta por recuperar	246,590	213,274
Impuesto al valor agregado acreditable	24,769	81,786
Otras cuentas por cobrar	151,507	169,835
Total	$ 1,114,297	$ 1,022,446

El valor razonable de clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es similar a su valor en libros.

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

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Al inicio del año	$ 106,013	$ 2,859
(Disminución) aumento a la provisión	(105,041)	103,414
Aplicación de la provisión		(260)
Al final del año	$ 972	$ 106,013

Durante 2020, la Administración creó reservas asociadas a ciertas cuentas por cobrar con antigüedad mayor a un año, ante un alto nivel de incertidumbre derivado de las condiciones existentes durante ese año; sin embargo, durante 2021 se recuperaron dichas cuentas prácticamente en su totalidad por lo que la provisión fue disminuida con beneficio en los resultados de 2021.

Las cuentas por cobrar no se encuentran deterioradas. La exposición máxima al riesgo de crédito es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada.

Para las otras cuentas por cobrar se aplicó el método de pérdida crediticia esperada y el importe determinado fue poco significativo.

Las pérdidas crediticias esperadas se encuentran registradas dentro de los gastos administrativos y de operación (ver nota 22).

Nota 8 - Análisis de inventarios:

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Alimentos y bebidas	$ 43,018	$ 31,460
Suministros	84,807	60,925
Total	$ 127,825	$ 92,385

Nota 9 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

a. Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como se muestra en la página siguiente.

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Edificios	$ 14,590,828	$ 11,829,673
Mobiliario y equipo	2,659,103	2,245,356
Equipo de cómputo	169,833	137,308
Equipo de transporte	93,390	71,074
	17,513,154	14,283,411
Depreciación acumulada	(2,862,259)	(2,470,526)
	14,650,895	11,812,885
Terrenos	7,980,169	6,399,988
Construcciones en proceso	864,738	1,703,327
Total	$ 23,495,802	$ 19,916,200

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

	31 de diciembre de 2020	**Adiciones**	**Adquisición de negocios**	**Bajas**	**Traspasos**	**Efecto de conversión**	**31 de diciembre de 2021**
Costo							
Edificios**	$ 11,829,673	$ 197,218	$ 1,024,698	$ (165,800)	$ 1,456,555	$ 248,484	$ 14,590,828
Mobiliario y equipo	2,245,356	119,354	270,216	(175,995)	184,897	15,275	2,659,103
Equipo de cómputo	137,308	5,948	21,831	(1,243)	2,882	3,107	169,833
Equipo de transporte	71,074	10,557		(3,352)	14,060	1,051	93,390
Terrenos	6,399,988		1,597,011		27,979	(44,809)	7,980,169
Construcciones en proceso	1,703,327	1,038,066		(2,817)	(1,890,684)	16,846	864,738
Total	$ 22,386,726	$ 1,371,143	$ 2,913,756	$ (349,207)	$ (204,311)	$ 239,954	$ 26,358,061

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Depreciación	Adquisición de negocios	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Depreciación							
Edificios	$ 1,651,186	$ 337,050		$ (49,830)	$ 41,559	$ 19,774	$ 1,999,739
Mobiliario y equipo	659,977	202,511		(156,269)	(33,602)	7,362	679,979
Equipo de cómputo	110,456	20,938		(1,124)	(2,136)	2,267	130,401
Equipo de transporte	48,907	15,596		(2,345)	(11,274)	1,256	52,140
Total	$ 2,470,526	$ 576,095	$ -	$ (209,568)	$ (5,453)	$ 30,659	$ 2,862,259
Neto	$ 19,916,200						$ 23,495,802

Por el año terminado 31 de diciembre de 2020, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como se muestra como se muestra en la página siguiente.

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Costos por préstamos	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Costo	$ 8,673,233	$ 63,999	$ -	$ -	$ 2,436,905	$ 655,536	$ 11,829,673
Mobiliario y equipo	2,020,587	43,224		(703)	44,819	137,429	2,245,356
Equipo de cómputo	115,376	12,601			2,569	6,762	137,308
Equipo de transporte	82,184	457		(612)	(18,841)	7,886	71,074
Terrenos	5,886,035					513,953	6,399,988
Construcciones en proceso	2,488,729	1,657,506	68,053 *		(2,491,324)	(19,637)	1,703,327
Total	$ 19,266,144	$ 1,777,787	$ 68,053	$ (1,315)	$ (25,872)	$ 1,301,929	$ 22,386,726

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Depreciación	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Depreciación						
Edificios	$ 1,178,655	$ 235,990	$ -	$ 92,672	$ 143,869	$ 1,651,186
Mobiliario y equipo	514,418	162,988	(205)	(96,621)	79,397	659,977
Equipo de cómputo	91,474	14,622		(1,177)	5,537	110,456
Equipo de transporte	35,209	14,108	(332)	(6,992)	6,914	48,907
Total	$ 1,819,756	$ 427,708	$ (537)	$ (12,118)	$ 235,717	$ 2,470,526
Neto	$ 17,446,388					$ 19,916,200

* Importe que incluye las inversiones realizadas en los hoteles One&Only Mandarina y Banyan Tree Mayakoba, principalmente. Corresponden a intereses capitalizados durante la etapa de construcción de los proyectos.

** El importe de edificio incluye renovación de edificios, mejoras a locales arrendados y activos por derechos de uso.

b. La depreciación registrada en los resultados de 2021 y 2020 asciende a $576,095 y $427,708, respectivamente.

c. Los inmuebles de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba, Bless Collection y Villa Magna de Madrid, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a $17,752,097 y $13,620,408, respectivamente, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 15.

Nota 10 - Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como se muestran en la página siguiente.

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Terrenos en desarrollo	$ 574,388	$ 495,374
Terrenos para desarrollar	762,568	769,059
Obras en proceso	1,105,555	847,286
Residencias disponibles para venta	193,047	137,230
	2,635,558	2,248,949
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	(1,872,990)	(1,479,890)
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	$ 762,568	$ 769,059

El rubro de terrenos en desarrollo corresponde a el valor del terreno en donde se están llevando las construcciones de villas y las obras en procesos son todos los costos de mejoramiento y acondiciona-miento, costos de mano de obra, materiales, entre otros. En el caso de los terrenos para desarrollar, son terrenos que tiene RLH y que aún no tiene un proyecto específico para comenzar la construcción, por lo que se incluyen en el largo plazo. Véase Nota 28b.

Nota 11 - Activos intangibles y crédito mercantil:

Los activos intangibles y crédito mercantil se integran como sigue:

	Contratos de operación	**Marcas**	**Derechos de uso y otros**	**Activos intangibles**	**Crédito mercantil**	**Total**
Costo						
Al 1 de enero de 2020	$ 574,628	$ 246,032	$ 111,036	$ 931,696	$ 996,335	$ 1,928,031
Adiciones			41,058	41,058		41,058
Efecto de conversión	30,997	36,982	15,191	83,170	135,502	218,672
Al 31 de diciembre de 2020	605,625	283,014	167,285	1,055,924	1,131,837	2,187,761
Adiciones a través de adquisición de negocios				-	34,457	34,457
Adiciones			4,139	4,139		4,139
Bajas			(4)	(4)		(4)
Traspasos		(10,365)	9,815	(550)		(550)
Efecto de conversión	17,830	(10,911)	(1,644)	5,275	(36,446)	(31,171)
Al 31 de diciembre de 2021	$ 623,455	$ 261,738	$ 179,591	$ 1,064,784	$ 1,129,848	$ 2,194,632
Amortización						
Al 1 de enero de 2020	$ (87,397)	$ (10,771)	$ (9,363)	$ (107,531)	$ -	$ (107,531)
Cargo a resultados	(37,861)	(1,089)	(39,585)	(78,535)		(78,535)
Efecto de conversión	(4,659)	(1,553)	(18,268)	(24,480)		(24,480)
Al 31 de diciembre de 2020	(129,917)	(13,413)	(67,216)	(210,546)	-	(210,546)
Cargo a resultados	(38,982)	(1,101)	(32,304)	(72,387)		(72,387)
Efecto de conversión	(3,802)	455	97	(3,250)		(3,250)
Al 31 de diciembre de 2021	$ (172,701)	$ (14,059)	$ (99,423)	$ (286,183)	$ -	$ (286,183)

	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros	Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
Valor neto en libros						
Costo	$ 605,625	$ 283,014	$ 167,285	$ 1,055,924	$ 1,131,837	$ 2,187,761
Amortización	(129,917)	(13,413)	(67,216)	(210,546)	-	(210,546)
Al 31 de diciembre de 2020	$ 475,708	$ 269,601	$ 100,069	$ 845,378	$ 1,131,837	$ 1,977,215
Costo	$ 623,455	$ 261,738	$ 179,591	$ 1,064,784	$ 1,129,848	$ 2,194,632
Amortización	(172,701)	(14,059)	(99,423)	(286,183)	-	(286,183)
Al 31 de diciembre de 2021	$ 450,754	$ 247,679	$ 80,168	$ 778,601	$ 1,129,848	$ 1,908,449

Los contratos de operación y las marcas generadas por asignación de valor razonable en adquisición son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida indefinida. La marca del hotel Villa Magna de Madrid es de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2021 y 2020 asciende a $72,387 $ y $78,535, respectivamente.

La valuación del crédito mercantil y de la marca de vida indefinida se revisa anualmente.

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2021 y 2020, el monto recuperable del crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por la Administración que cubren un periodo de cinco años.

Los flujos de efectivo que superan el periodo de cinco años son extrapolados usando las tasas de crecimiento estimadas que se mencionan a continuación. Las tasas de crecimiento son consistentes con las proyecciones incluidas en informes específicos a la industria en la que opera cada UGE. Al 31 de diciembre de 2021 no se han reconocido pérdidas por deterioro.

El enfoque de la Administración y los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Villa Magna y Bless Madrid fueron los siguientes:

	Four Seasons		Fairmont Mayakoba		Villa Magna		Bless Madrid
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Crédito mercantil	$ 42,984	$ 42,984	$ 111,563	$ 108,121	$ 936,922	$ 976,810	$ 34,457
Margen en la valuación	$ 1,987,084	$ 1,923,234	$ 506,406	$ 651,026	$ 761,773	$ 170,178	$ -
Tasa de descuento	10.25%	10.50%	11.00%	11.00%	7.00%	7.75%	7.25%
Tasa de capitalización	7.25%	7.50%	8.00%	8.00%	5.00%	7.10%	5.25%
Costos de cierre	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Periodo de retención	10 años	10 años	7 años	5 años	10 años	7 años	7 años

Nota 12 - Instrumentos financieros por categoría:

La Administración evalúa qué modelos de negocios se aplican a los activos financieros que posee RLH y clasifica sus instrumentos financieros de acuerdo con las categorías establecidas en la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos financieros a costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 4,660,894	$ 2,030,372
Clientes y cuentas por cobrar (no incluye impuestos por recuperar ni anticipos a proveedores)	524,064	322,708
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	23,858	42,902
	$ 5,208,816	$ 2,395,982
Valor razonable con cambios en resultados:		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	$ 166,679	$ 199,117

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Derivados de cobertura:		
Instrumentos financieros derivados pasivos	$ 239,292	$ 437,280
	239,292	437,280
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Préstamos bancarios	9,923,603	8,342,196
Proveedores	330,650	245,159
Cuentas por pagar y gastos acumulados	885,820	947,369
Partes relacionadas	274,678	139,949
Otras cuentas por pagar a largo plazo	46,912	66,103
	$ 11,461,663	$ 9,740,776

Nota 13 - Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Pasivo por terreno de villas Mandarina	$	$ 221,050
Gastos acumulados [1]	51,327	56,996
Impuestos por pagar	93,985	54,002
Participación de los trbajadores en las utilidades (Nota 27)	75,666	
Arrendamientos a corto plazo por pagar	21,021	29,889
Honorarios	71,354	12,461
Impuesto al valor agregado por pagar	25,786	14,363
Ingresos diferidos a corto plazo	13,967	
Otras cuentas por pagar [2]	85,696	8,484
Acreedores diversos	472,804	564,487
	$ 911,606	$ 961,732

[1] Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros.

[2] Corresponde a pasivos con acreedores diversos comerciales nacionales y extranjeros.

Nota 14 - Provisiones:

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los movimientos de provisiones fueron como sigue:

2021	Sueldos	Vacaciones	Bonos	Demandas legales	Otras	Total
Valor en libros al inicio del año	$ 15,388	$ 27,141	$ 35,394	$ 8,426	$ 39,813	$ 126,162
Cargo al estado de resultados	9,140	22,328	68,826	2,146	57,086	159,526
Efecto de conversión	(577)	(171)				(748)
Montos no utilizados revertidos			(16,932)		(180)	(17,112)
Montos usados en el año	(14,811)	(26,970)	(18,462)		(43,291)	(103,534)
Al 31 de diciembre de 2021	$ 9,140	$ 22,328	$ 68,826	$ 10,572	$ 53,428	$ 164,294

2020	Sueldos	Vacaciones	Bonos	Demandas legales	Otras	Total
Valor en libros al inicio del año	$ 27,301	$ 19,729	$ 54,330	$ 10,722	$ 11,997	$ 124,079
Cargo al estado de resultados	13,431	26,853	35,394	213	39,813	115,704
Efecto de conversión	1,957	288				2,245
Montos no utilizados revertidos			(15,694)	(2,509)		(18,203)
Montos usados en el año	(27,301)	(19,729)	(38,636)		(11,997)	(97,663)
Al 31 de diciembre de 2020	$ 15,388	$ 27,141	$ 35,394	$ 8,426	$ 39,813	$ 126,162

Nota 15 - Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

		Valor razonable		Costo Amortizado	
		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
Entidad	Valor nominal	2021	2020	2021	2020
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	USD 59,672	1,340,098	1,308,001	1,128,132	1,137,730
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 70,000	1,564,889	1,428,302	1,425,119	1,208,863
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 51,177	1,123,746	1,189,419	1,043,374	1,046,844
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo A)	USD 17,798	395,660	414,340	353,157	352,384
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo B)	USD 29,000	634,999	650,309	596,922	578,513
e. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	USD 53,288	1,312,352	1,336,194	1,073,712	1,043,612
f. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	USD 50,000	1,218,285	1,266,851	1,019,402	986,918
f. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.			72,298		72,298
g. Villa Magna, S. L. U.	EUR 85,937	2,014,999	2,022,893	1,925,933	1,915,034
h. Breda Capital, S. L.	EUR 59,340	1,402,198		1,357,852	-
				9,923,603	8,342,196
Menos - Porción a plazo menor de un año				(168,414)	(145,260)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios				$ 9,755,189	$ 8,196,936

Entidad	Institución bancaria	Tipo de crédito	Vencimiento	Tasa de interes	Tasa de interes anual efectiva
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria	24 de noviembre de 2030	LIBOR + 250 pb	3.97%
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Préstamo con garantía hipotecaria	20 de junio de 2032	LIBOR + 250 pb	2.95%
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S.A.	Préstamo con garantía hipotecaria	29 de noviembre de 2028	LIBOR + 240 pb	2.82%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo A)	09 de mayo de 2030	LIBOR + 240 pb	3.39%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo B)	09 de mayo de 2030	LIBOR + 250 pb	2.68%
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S. N. C.	Crédito simple con garantía hipotecaria	20 de julio de 2032	LIBOR + 225 pb	2.96%
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S. N. C.	Crédito simple con garantía hipotecaria	18 de octubre de 2034	LIBOR + 375 pb	4.09%
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S.N.C.	Crédito simple con garantía hipotecaria	23 de abril de 2032	LIBOR + 450 pb	4.55%
g. Hotel Villa Magna, S. L. U.	Caixabank, S.A. y Banco Sabadell, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	01 de marzo del 2033	EURIBOR + 200 pb	2.60%
g. Hotel Villa Magna, S. L. U.	Caixabank, S.A. y Banco Sabadell, S. A. con el ICO	Crédito simple	11 de marzo del 2024	EURIBOR + 150 pb	1.56%
h. Breda Capital, S. L.	Banco Santander, S.A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	24 de marzo del 2027	EURIBOR + 215 pb	2.50%

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

b. Préstamo garantizado con el Hotel Fairmont Mayakoba. El 19 de junio de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se aplazó la fecha de vencimiento hasta el 20 de junio de 2032, se otorgó un diferimiento de la amortización de pagos por 24 meses.

c. Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mayakoba. El 22 de junio de 2020 se celebró un contrato de convenio modificatorio donde se acuerda el diferimiento de la amortización de pagos por 6 meses, así como el pago de intereses.

d. Préstamos garantizados con el Hotel Banyan Tree Mayakoba. El 7 de mayo de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se acuerda el diferimiento de la amortización para el pago del principal e intereses por un año, así como disminución de la mitad de las cuotas para el “Tramo A” durante el segundo año. El 14 de abril de 2020, se realizó la primera disposición del Tramo “B” por un importe de Dls.16,000, en octubre y diciembre de 2020 se realizaron dos disposiciones por Dls.6,000 y Dls.7,000, respectivamente.

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

Majahua Resorts, S.A. de C.V. tiene otra línea de crédito con la misma entidad bancaria, en el cual se otorgó una línea de crédito por un importe de Dls.50,000. La primera disposición de este crédito se realizó el 18 de octubre de 2019 por Dls. 25,000, la segunda en marzo de 2020 por un importe de Dls.19,000. Al 31 de diciembre de 2021 no se tienen nuevas disposiciones.

f. Préstamo garantizado con el Hotel Andaz Mayakoba. El 23 de abril de 2020 se celebró un convenio modificatorio de recalendarización, donde se acordó que los intereses devengados y exigibles para los meses de abril, julio y octubre de 2020, serán adicionados a la cantidad correspondiente a la última amortización del crédito. Asimismo, el 22 de abril de 2021 se realizó otro convenio modificatorio con la entidad bancaria, donde se acordaron dos años adicionales de periodo de gracia y el cambio a una tasa de interés Libor a tres meses más 450pb.

g. Préstamos garantizados con el Hotel Villa Magna Madrid. El 31 de enero de 2020 el banco Caixabank aprobó incrementar el importe de la financiación y dar una disposición por €6,893. El 18 de marzo del 2021 se celebró otro contrato modificatorio donde se acordó (i) dos años de carencia en el pago del principal, (ii) disponer del préstamo, por el importe resultante del punto anterior, es decir de lo equivalente al periodo de carencia y, (iii) una disminución en tasa de 15 puntos básicos. Asimismo, el contrato establece la obligación de mantener durante toda la vigencia del contrato una cuenta de reserva para el servicio de la deuda, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2021 es de €920, equivalente a $21,536.

   El 11 de marzo del 2021 la Entidad firmó una línea de crédito con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) en conjunto con Caixabank y otro con el ICO en conjunto con Sabadell, ambos bajo los mismos términos. En el cual se estableció una línea de crédito de hasta €3,000 en cada uno, con una tasa de interés del 1.5%, pagaderos trimestralmente y con vencimiento el 11 de marzo de 2024. Estos préstamos han sido concedidos como parte de apoyo a las empresas y sectores más perjudicados tras la pandemia COVID-19, en el cual, ICO actúa como el aval del 75% de dicho préstamo. Al 31 de diciembre de 2021, se ha dispuesto de €3,303 (equivalente a $77,312 pesos) considerando ambos préstamos.

h. El 14 de julio del 2021 tras la compra del hotel Bless Madrid por parte de Nilaya Properties, S. L. se realiza el cuarto contrato de novación, estableciendo las siguientes condiciones: (I) El vencimiento del tramo “A”, “B” y “D” de la deuda será el 24 de marzo de 2029 y, (iii) un periodo de carencia de las amortizaciones del crédito de 24 meses, hasta noviembre de 2023. Los importes dispuestos a la fecha son de €36,020 ($843,178) del tramo “A”, €9,177($214,820) del tramo “B” y €14,143 ($331,068) del tramo “D” para un total de €59,340. El tramo “C” que consiste en una línea de crédito para cubrir el servicio de la deuda, esta sin disponer.

Cada contrato de los préstamos bancarios establece ciertas restricciones, las cuales deben ser cumplidas individualmente por las subsidiarias que tienen suscritos los préstamos bancarios. Asimismo, cada subsidiaria contratante de un crédito tiene generalmente la obligación de mantener ciertos índices financieros por cada uno de los financiamientos, en diferentes niveles, durante la vigencia de los créditos.

Los principales índices que se encuentra obligado a cumplir de forma anual es un índice denominado del Cobertura Anual del Servicio de la Deuda (flujo de efectivo disponible entre el monto de servicio de la deuda), así como el denominado índice de valor de los activos (valor recuperable de la garantía hipotecaria respecto del monto de la deuda de la subsidiaria correspondiente).

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas de los contratos de crédito, que le aplican a la subsidiaria en particular contratante, incluyen:

- Proporcionar a las entidades acreditantes información técnica, económica y financiera.
- Mantener designado a un auditor toda la vida del crédito.

- Preparar y entregar estados financieros.
- Obtener y mantener permisos y licencias para la operación de los diversos hoteles.
- Mantener seguros sobre los activos fijos.
- No incurrir en endeudamiento adicional.
- No modificar sus estatutos sociales.
- No fusionarse, escindirse, transformarse o constituir filiales ni reducir su capital social o restituir primas de emisión.
- No modificar los Contratos de Operación de los hoteles.
- No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir, cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar de sus activos.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, tanto los índices requeridos, considerando las dispensas que se hayan obtenido, como las obligaciones contractuales, han sido cumplidas.

Los instrumentos financieros (préstamos bancarios) a costo amortizado, de acuerdo con el método de valuación utilizado se encuentran en el nivel 2 de jerarquía de valor razonable. La técnica de valuación para determinar los valores razonables fue la de flujos de efectivo descontados"

Nota 16 - Anticipos de clientes:

La integración de los anticipos de clientes se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Anticipos de clientes por servicios hoteleros	$ 850,278	$ 463,839
Anticipos de clientes para compra de residencias	1,110,805	861,329
	$ 1,961,083	$ 1,325,168

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el movimiento de los anticipos de clientes para compra de residencias se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Al inicio del año	$ 861,329	$ 624,766
Anticipos recibidos de clientes para compra de residencias	402,830	450,512
Aplicación de anticipos por la venta de residencias	(153,354)	(213,949)
Al final del año	$ 1,110,805	$ 861,329

Nota 17 - Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés que tienen términos críticos similares a la partida cubierta, con tasa de interés de referencia, fecha de pago, vencimiento y monto nocional. La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps. Como todos los términos críticos coincidieron durante el período surge entonces una relación económica.

La inefectividad de cobertura para los swaps de tasas de interés puede ocurrir debido a el ajuste al valor del crédito en los swaps de tasas de interés que no coinciden con el préstamo y a las diferencias en los términos críticos entre los swaps de tasas de interés y los préstamos.

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada con el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.
- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte

Para probar la efectividad retrospectiva, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y de la tasa de interés swap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación, al final de cada mes. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad se muestran en la página siguiente:

Entidad	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable 31 de diciembre de 2021	Tasa Variable 31 de diciembre de 2020	Valor razonable al 31 de diciembre de 2021	Valor razonable al 31 de diciembre de 2020
Mayakoba Thai*	185,523	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	0.15%	0.21%	$ (9,191)	$ (13,422)
Mayakoba Thai*	108,755	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	0.15%	0.21%	(6,426)	(20,028)
Islas de Mayakoba	790,059	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	0.10%	0.23%	(61,009)	(112,484)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	871,167	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	0.21%	0.24%	(2,145)	(11,278)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	193,560	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	0.21%	0.24%	(7,855)	(55,823)
Inalmex	308,057	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	0.17%	0.20%	(29,816)	(36,331)
Inalmex	693,129	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	0.17%	0.23%	(17,239)	(52,411)
Hotel Villa Magna	536,581	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	-0.53%	0.00%	(8,522)	(20,358)
Hotel Villa Magna	143,475	01-mar-19	01-mar-33	0.91%	-0.53%	-0.37%	(27,373)	(48,575)
Hotel Villa Magna	680,056	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	-0.53%	-0.37%	(33,396)	(66,570)
Breda Capital, S. L.	779,062	13-may-19	13-nov-26	0.85%	-0.53%		(31,061)	
Breda Capital, S. L.	243,777	13-may-19	13-nov-26	0.46%	-0.53%		(5,259)	
							(239,292)	(437,280)
Menos - Porción a plazo menor de un año							2,145	
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							$ (237,147)	$ (437,280)

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 64% (79% al 31 de diciembre de 2020).

* El 10 de febrero de 2021 se realizó un convenio modificatorio donde se acordó cambiar la fecha de vencimiento al 9 de agosto de 2028 y la tasa fija del derivado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2020, la fecha de vencimiento era el 09 de mayo de 2027 a una tasa fija de 3.02%.

Cobertura de flujo de efectivo registrados en capital:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	$ (269,070)	$ (141,353)
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	201,144	(181,627)
Reclasificado de ORI a resultados	772	820
ISR diferido	(58,938)	53,090
Saldo final	$ (126,092)	$ (269,070)

El valor razonable de los swaps que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap a valor presente, al cierre del 31 de diciembre de 2021 y 2020 dio lugar a un pasivo y un cargo a la utilidad integral. El monto incluido en la utilidad integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por $201,144 y $(181,627), respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps de tasa de interés contratados por la Entidad se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps al 31 de diciembre de 2021 y 2020 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base para las compañías residentes en México y +30 puntos base y -30 puntos base para las entidades que residen en España. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de diciembre de 2021, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	**Valor razonable**	**+ 10/30 pb**	**10/30 pb**
Mayakoba Thai	$ 9,191	$ 6,978	$ 10,486
Mayakoba Thai	6,426	5,353	7,682
Islas de Mayakoba	61,009	56,350	63,498
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	2,145	1,938	2,324
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	7,855	2,910	17,203
Inalmex	29,816	29,525	33,192
Inalmex	17,239	16,014	18,302
Hotel Villa Magna[1]	8,522	11,742	18,548
Hotel Villa Magna[1]	27,373	21,362	31,932
Hotel Villa Magna[1]	33,396	25,290	42,667
Breda Capital, S. L.[1]	31,061	3,163	7,856
Breda Capital, S. L.[1]	5,259	24,743	39,716
Total	$ 239,292	$ 177,462	$ 245,834
Variación		$ (61,830)	$ 6,542
Efecto en el estado de resultados, neto de impuestos		$ (43,281)	$ 4,579

[1] Entidades que residen en España

Nota 18 - Beneficios a los empleados:

La integración de los beneficios a los empleados se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Otros beneficios a largo plazo [1]	$ 52,883	$ -
Obligación por beneficios definidos (OBD) [2]	44,852	37,054
Al final del año	$ 97,735	$ 37,054

[1] Otros beneficios a largo plazo

El Consejo de Administración aprobó la implementación de un plan de incentivo para determinados funcionarios de la Entidad con la finalidad de retener, incentivar y mantener a un equipo directivo cohesionado ante la búsqueda de objetivos de mediano y largo plazo para la creación de valor a la Entidad y sus accionistas.

El plan contempla los servicios continuos de ejecutivos clave a partir de 2021 y hasta la fecha de pago del incentivo en febrero de 2025, sin establecer beneficios o pagos parciales o anteriores a esa fecha, salvo ciertas causales de terminación no voluntaria.

El monto del incentivo se ha establecido en función a métricas de desempeño asociadas a la UAFIDA medidas al final del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2024. El costo de dicho plan se registra en proporción al desempeño de dicha métrica con respecto al objetivo establecido, considerando variables de probabilidad y de rotación de personal ejecutivo, descontado para mostrar su valor presente. El cargo a los resultados del ejercicio ascendió a $52,883 y se presenta en gastos de administración.

[2] Obligación por beneficios definidos.

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2021 y 2020, ascendió a $44,852 y $37,054, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Al 1 de enero	$ 37,054	$ 29,101
Incremento a través de adquisición de negocios	3,507	
Costo del servicio corriente	2,557	5,099
Costo de interés	138	892
Remediciones:		
Por cambios en supuestos financieros	1,700	2,941
Pagos con cargo a la provisión	(104)	(979)
Al 31 de diciembre	$ 44,852	$ 37,054

Los supuestos actuariales significativos fueron los siguientes:

Concepto	31 de diciembre de 2021	2020
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	8.05%	7.00%
Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	4.49%	4.50%
Tasa de incremento del salario mínimo	3.73%	3.60%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores	9 años	9 años

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de descuento +5 puntos base y -5 puntos base. Pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

	Obligación por beneficios definidos
Obligación por Beneficios definidos (tasa de descuento base)	$ 44,852
Obligación por Beneficios definidos (Tasa de descuento 5%)	$ 47,828
Obligación por Beneficios definidos (Tasa de descuento -5%)	$ 42,172

Nota 19 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2021	2020
Por cobrar a corto plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	$ 20,215	$ 31,982
Vouching México S. L. (Afiliada)	1,451	407
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	788	
Condominio Maestro la Mandarina A.C. (Afiliada)	697	8,090
Condominio Mayakoba A.C., (Afiliada)	492	1,998
Operadora Lakahn S.A. de C.V. (Afiliada)	215	
Inversión Tuística R5 S.A.P.I de C.V. (Afiliada)	-	377
Balam Solar II S.A.P.I. de C.V. (Afiliada)	-	24
Sancus CMK Negocios (Afiliada)	-	24
	$ 23,858	$ 42,902

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

Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., (Negocio conjunto)	$ 166,679	$ 199,117

En el 2018, la Entidad adquirió derechos de cobro de la Fase II del Proyecto denominado Fairmont Residence Mayakoba sobre residencias vendidas por un tercero. El monto total de dichos derechos es por Dls.8,096 al 31 de diciembre de 2021 (Dls.9,907 al 31 de diciembre de 2020), que se encuentra valuado a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 4.20% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de las ventas

Al 31 de diciembre de 2020 la administración reconoció un cargo a resultados por $12,263 por cambios en el valor razonable de esta cuenta por cobrar. Esté importe fue reconocido en el rubro de gastos administrativos y de operación. Véase Nota 22.

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Por pagar a corto plazo:		
Condominio Mayakoba A.C. (Afiliada)	18,171	
Condominio Maestro la Mandarina, A. C. (Afiliada)	5,372	1,165
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	1,377	
Vouching México S. L. (Afiliada)	466	162
	$ 25,386	$ 1,327
Por pagar a largo plazo:		
Consorcio Empresarial Dimova, S. A. de C. V. (Afiliada)	$ 249,292	$ 138,622

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Gastos:		
Plan de incentivos a largo plazo	$ 52,883	$ -
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	12,109	16,416
Costo del plan de compensación		10,899
	$ 64,992	$ 27,315

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Otras transacciones:		
Gastos por servicios administrativos	$ 182,268	$ 9,807
Honorarios a personas físicas del comité	17,037	2,007
Reembolso de gastos	11,547	1,045
Ingresos por servicios administrativos	8,954	11,297
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	5,150	18,496
Gastos de viaje	664	1,050
Ingreso por traspaso de activos fijos		6,743
Servicios de tecnología	763	1,238
Otros egresos con partes relacionadas	1,073	205
	$ 227,456	$ 51,888

Nota 20 - Contratos de arrendamiento:

Esta nota proporciona información para arrendamientos en los que RLH es arrendatario.

i. Montos reconocidos en el estado de situación financiera.

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Activos por derecho de uso:		
Edificios	$ 44,386	$ 55,176
Equipo de cómputo	2,272	4,252
Equipo de transporte	24,229	38,391
	$ 70,887	$ 97,819
Pasivo por arrendamiento:		
A corto plazo	$ 21,021	$ 29,889
A largo plazo	46,912	66,103
	$ 67,933	$ 95,992

Las adiciones al activo por derecho de uso durante el año de 2020 fueron de $12,955. Durante el 2021 no hubo adiciones de activos por derecho de uso.

ii. Montos reconocidos en el estado de resultados:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	$ 9,350	$ 10,773
Equipo de cómputo	1,681	709
Equipo de transporte	7,396	10,217
	$ 18,427	$ 21,699

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Gasto por intereses (incluidos en costos financieros)	$ 4,662	$ 3,049
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo o de bajo valor	$ 1,784	$ 2,383

El total de flujo de efectivo para los arrendamientos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue de $23,089 y $24,748, respectivamente.

El rubro de edificios corresponde principalmente a el arrendamiento de las oficinas corporativas de RLH.

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y de no arrendamiento. La Entidad asigna la contraprestación en el contrato a los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento en función de sus precios independientes relativos.

Los términos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ninguna cláusula restrictiva. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Las opciones de extensión y terminación están incluidas en una serie de arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo. Estas se utilizan para maximizar la flexibilidad operacional en términos de administración de los activos utilizados en las operaciones de la Entidad. La mayoría de las opciones de extensión y terminación están en poder de la Entidad y no del arrendador.

Nota 21 - Capital contable:

Con fecha 17 de marzo de 2021, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante lo cual se acordó lo siguiente:

I. Se resuelve cancelar 18,815,914 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Seria “A”, representativas de la parte fija del capital social, que no fueron suscritas y pagadas derivado del aumento de capital social del 2019, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de $169,343.

II. Se aprueba incrementar la parte fija del capital social en $2,012,482 que está representado por 223,609,077 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie “A”, sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de $9 pesos por acción, más una prima por suscripción de acciones de $894,436, con un valor de $4 pesos por cada acción.

El capital social suscrito y pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a $2,012,482 y la prima pagada a $894,436 para un total de $2,906,918.

Al 31 de diciembre de 2020

	Número de acciones	Descripción		Importe
$	911,125,363	Capital social fijo sin derecho a retiro	$	8,200,128
	(18,815,914)	Capital social suscrito no exhibido		(169,343)
$	892,309,449	Capital social suscrito y exhibido	$	8,030,785

Al 31 de diciembre de 2021

	Número de acciones	Descripción		Importe
$	1,115,918,526	Capital social fijo sin derecho a retiro	$	10,043,267
$	1,115,918,526	Capital social suscrito y exhibido	$	10,043,267

A continuación se muestra la conciliación de las acciones en circulación:

Al 31 de diciembre de 2019	$ 918,214,391
Acciones emitidas por aumento de capital	26,315,789
Cancelación de acciones suscritas no exhibidas	(33,404,817)
Al 31 de diciembre de 2020	911,125,363
Acciones emitidas por aumento de capital	223,609,077
Cancelación de acciones suscritas no exhibidas	(18,815,914)
Al 31 de diciembre de 2021	$ 1,115,918,526

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de RLH y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas mexicanas que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2021 y 2020 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por $1,003,019 y $768,892, respectivamente.

Durante 2021 y 2020 se tienen otras cuentas de capital las cuales corresponden a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por $142,941.

En la página siguiente se muestra la conciliación del rubro de otras reservas de capital:

	Efecto de conversión de operaciones| extranjeras	Otros	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	$ 190,652	$ (143,830)	$ 46,822
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	713,417		713,417
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos		(130,600)	(130,600)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	904,069	(274,430)	629,639
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	36,886		36,886
Remediciones actuariales		(12,811)	(12,811)
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos		144,708	144,708
Saldo al 31 de diciembre de 2021	$ 940,955	$ (142,533)	$ 798,422

Nota 22 - Gastos administrativos y de operación:

Los gastos administrativos y de operación se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	2020
Servicios administrativos	$ 398,321	$ 204,264
Gastos de operación	298,102	157,143
Cuotas condominales	181,707	57,955
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	154,129	62,185
Honorarios	41,003	43,679
Mantenimiento y recuperación de playa*	29,274	82,329
Transportación	24,582	13,975
Impuestos no deducibles	23,167	28,399
Alimentos	6,830	2,605
(Reversa) deterioro de activos financieros	(62,598)	62,598
Cambios en el valor razonable de las cuentas por cobrar	-	12,263
	$ 1,094,517	$ 727,395

* Incluye $49,660 por mantenimiento y reparación derivado del huracán Delta en la costa norte de Quintana Roo, en octubre del 2020.

Los gastos por causados por COVID-19 ascendieron a $8,284 en 2020, dichos gastos se encuentran registrados en diferentes líneas de los gastos de administración.

Nota 23 - Gastos de venta y de mercadotecnia:

Los gastos de venta y de mercadotecnia se integran como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Publicidad	$ 152,321	$ 80,965
Beneficios al personal	111,181	81,910
Honorarios	62,379	44,720
Promociones	59,027	45,176
Gastos de oficina y relaciones públicas	15,240	6,735
Comisiones sobre venta	272	8,806
Cuotas condominales	-	2,873
Otros	433	69
	$ 400,853	$ 271,254

Nota 24 - Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Gastos de personal	$ 105,541	$ 117,209
Otros beneficios a largo plazo (Nota 19)	52,884	-
Gastos de adquisición de negocios [1]	9,387	-
Otros gastos corporativos recurrentes [2]	85,389	70,249
Liquidación final del antiguo plan de compensación	-	10,899
	$ 253,201	$ 198,357

[1] Este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición del Hotel Bless Collection. Véase Nota 1.

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

Nota 25 - Conciliación de la deuda:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Deuda al 1 de enero	$ 8,342,196	$ 6,780,526
Obtención de préstamos bancarios	253,167	1,833,999
Préstamos provenientes de combinación de negocios	1,507,928	
Pagos de préstamos	(79,252)	(337,535)
Amortización de costos de apertura	(1,350)	(34,323)
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(99,086)	99,529
	$ 9,923,603	$ 8,342,196

Nota 26 - Impuestos a la utilidad:

Al 31 de diciembre de 2021 RLH y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de $1,251,395 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por $864,021 y obtuvieron pérdidas fiscales por $560,329 (pérdidas fiscales de $1,028,971 y utilidades fiscales de $207,222 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por $159,156 en 2020). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
ISR causado	$ 116,212	$ 41,704
ISR diferido	(400,123)	(203,222)
Total	$ (283,911)	$ (161,518)

La conciliación entre las tasas causada y efectiva de ISR se muestra a continuación.

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	$ (263,776)	$ (1,268,923)
Tasa causada de ISR	30%	30%
ISR a la tasa legal	(79,133)	(380,677)
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:		
Efectos de inflación	57,627	33,768
Gastos no deducibles	21,859	102,866
Efecto de pérdidas fiscales	(314,841)	73,707
Efecto de tasas*	28,715	8,818
Otras partidas	1,862	-
	$ (283,911)	$ (161,518)
Tasa efectiva de ISR	108%	13%

* La tasa legal utilizada en esta conciliación es de conformidad por la LISR, ya que es la tasa aplicable más representativa para la entidad de reporte. El efecto en tasas se debe principalmente a la localidad en su subsidiaria en España con una tasa impositiva del 25%.

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Al 1 de enero	$ (1,260,969)	$ (1,316,914)
Crédito (cargo) al estado consolidado de resultados	400,123	203,222
Otras reservas de capital *	(182,003)	(147,277)
Impuesto diferido de las combinaciones de negocios (Nota 1)	(185,378)	
Al 31 de diciembre	$ (1,228,227)	$ (1,260,969)

* Incluye un impuesto diferido de coberturas de flujos de efectivo por $69,693 en 2021 y $55,945 en 2020.

El saldo de impuestos diferidos activos y pasivos se muestra en la página siguiente:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Impuestos diferidos activos	$ 344,674	$ 224,470
Impuestos diferidos pasivos	1,572,901	1,485,439
	$ (1,228,227)	$ (1,260,969)

La tasa corporativa de impuesto sobre la renta es una combinación de la tasa en México del 30% y de la tasa impositiva de España de 25%.

El movimiento en los impuestos diferidos activos y pasivos durante el año, sin tener en cuenta la compensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2020	**Combinación de negocios**	**Movimiento del año**	**Al 31 de diciembre de 2021**
Provisiones de gastos	$ 119,189		$ 60,813	$ 180,002
Pérdidas fiscales por amortizar	520,516	103,072	323,845	947,433
Anticipos de clientes	151,398		(11,714)	139,684
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,014		22,489	23,503
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	44,489		(44,214)	275
Intereses pendientes de deducir	53,070		26,727	79,797
Instrumentos financieros derivados	119,093		(56,426)	62,667
Impuestos diferidos activos	1,008,769	103,072	321,520	1,433,361
Inmuebles, mobiliario y equipo	(2,169,705)	(288,450)	48,055	(2,410,100)
Pagos anticipados	(10,084)		(5,949)	(16,033)
Gastos preoperativos y de financiamiento	(13,632)		(9,636)	(23,268)
Inventario inmobiliario	(76,317)		(135,870)	(212,187)
Impuestos diferidos pasivos	(2,269,738)	(288,450)	(103,400)	(2,661,588)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	$ (1,260,969)	$ (185,378)	$ 218,120	$ (1,228,227)

	Al 31 de diciembre de 2019	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2020
Provisiones de gastos	$ 102,198	$ 16,991	$ 119,189
Pérdidas fiscales por amortizar	690,651	(170,135)	520,516
Anticipos de clientes	173,228	(21,830)	151,398
Participación de los trabajadores en las utilidades	3,357	(2,343)	1,014
Intereses pendientes de deducir	-	53,070	53,070
Instrumentos financieros derivados	65,312	53,781	119,093
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	105	44,384	44,489
Impuestos diferidos activos	1,034,851	(26,082)	1,008,769
Inmuebles, mobiliario y equipo	(2,233,919)	64,214	(2,169,705)
Inventario inmobiliario	(98,854)	22,537	(76,317)
Gastos preoperativos y de financiamiento	-	(13,632)	(13,632)
Pagos anticipados	(18,992)	8,908	(10,084)
Impuestos diferidos pasivos	(2,351,765)	82,027	(2,269,738)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	$ (1,316,914)	$ 55,945	$ (1,260,969)

Al 31 de diciembre de 2021, RLH y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales por un total de $ 6,861,787, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2012	$ 36,809	2022
2013	720,517	2023
2014	52,092	2024
2015	50,221	2025
2016	673,743	2026
2017	520,535	2027
2018	2,043,183	2028
2019	1,071	2029
2020	533,892	2030
2021	491,790	2031
	1,737,934 *	
	$ 6,861,787	

* Estas pérdidas corresponden al Hotel Villa Magna y el Hotel Bless Collection, mismas que con base en la legislación española no tienen caducidad. El plan de negocios para la recuperación de dichas pérdidas es de diez años a partir de 2018.

Nota 27 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):

RLH a través de sus subsidiarias está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos por la LISR.

En 2021 RLH a través de sus subsidiarias determinó una PTU de $75,666 y ($3,478 en 2020), la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación. La base gravable de PTU difiere del resultado contable, debido principalmente a las diferencias en el tiempo en que algunas partidas se acumulan o deducen para efectos contables y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

Nota 28 - Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, RLH y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales ha reconocido una provisión de $10,572 y $8,426, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones. Véase nota 14.

b. Compromisos.

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo sí, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 31 de diciembre de 2021, se ha reconocido un pasivo por las ventas que si cumplen estas condiciones por $4,168, la cual se presenta en el rubro de provisiones. Asimismo, la Entidad tiene un pasivo contingente no registrado de $277,709 que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y sólo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmada por la ocurrencia de uno más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad. Véase Nota 10.

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

Nota 29 - Utilidad (pérdida) por acción:

La utilidad (pérdida) básica por acción se calcula dividiendo la pérdida atribuible a los accionistas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería.

La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

A continuación se muestra la determinación de la utilidad (pérdida) por acción básica y diluida:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Utilidad (pérdida) por acción básica:		
Pérdida neta del año atribuible a la participación controladora	$ 187,310	$ (937,869)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,023,389,366	855,008,148
Utilidad (pérdida) por acción básica	$ .18	$ (1.10)

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Utilidad (pérdida) por acción diluida:		
Pérdida neta del año atribuible a la participación controladora	$ 187,310	$ (937,869)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,023,389,366	887,036,502
Utilidad (pérdida) por acción diluida	$ .18	$ (1.06)

Nota 30 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 25 de febrero de 2022, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

En términos del artículo 32 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones CUAE"), los suscritos, en representación de la emisora RLH Properties, S.A.B. de C.V., manifestamos bajo protesta de decir verdad:

I. Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.

II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General de la Sociedad

Juan Sebastián Novoa López
Director Financiero de la Sociedad

Jessica García Abenchuchán
Director Jurídico de la Sociedad

Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
Consejo de Administración // Asamblea de Accionistas
RLH Properties, S.A.B. de C.V.

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevó a cabo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Empresa") durante el año concluido el 31 de diciembre de 2021. En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presente las recomendaciones establecidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo y llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

EVALUACIÓN DE RIESGOS

Evaluamos la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de la Empresa, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de la Empresa y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

CONTROL INTERNO

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Empresa, haya establecido los procesos necesarios para la aplicación, cumplimiento y diseño de un adecuado sistema de control interno. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que, al respecto, hayan desarrollado los Auditores en el desempeño de su trabajo.

AUDITORÍA EXTERNA

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de la Empresa para el ejercicio fiscal 2021. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley y en las disposiciones del carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros básicos. Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo.

Mantuvimos una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, y las observaciones que tuvieran, y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Empresa.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2021.

AUDITORÍA INTERNA

Con el fin de mantener su independencia y objetividad, el área de Auditoría Interna, le reporta funcionalmente al Comité de Auditoría y prácticas Societarias. A continuación, se describen las actividades que se llevaron a cabo:

1. Con la debida oportunidad revisamos y aprobamos su programa y presupuesto anual de actividades. Para elaborarlo, Auditoría Interna llevó a cabo un proceso de evaluación de riesgos, establecimiento de controles y prueba de los mismos. Como consecuencia, aprobamos también, el presupuesto anual y la estructura de la función.

2. Recibimos informes trimestrales relativos a los avances en el programa de trabajo, las variaciones que pudiera haber tenido, así como las causas que las originaron.

3. Dimos seguimiento a las observaciones y sugerencias desarrolladas y su implementación oportuna.

INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Empresa y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso, nos cercioramos que los criterios, las políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y que se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de la Empresa, por el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

Revisamos también, los reportes trimestrales que preparó la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisfacernos, que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

ASPECTOS LEGALES

Revisamos periódicamente los diversos juicios legales y laborales existentes en la Empresa y vigilamos la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

CÓDIGO DE CONDUCTA

Nos cercioramos del cumplimiento por parte del personal, del Código de Conducta vigente en la Empresa, verificando que existan procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas en el Sistema que para este fin se tiene establecido, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.

TRANSACCIÓN CON PARTES RELACIONADAS

Revisamos que las transacciones con partes relacionadas fueran resultado de operaciones propias del negocio, a valor de mercado y que se hayan expuesto claramente en los estados financieros. Para este objeto nos apoyamos en la función de auditoria externa.

EVALUACIÓN Y REMUNERACIÓN DE DIRECTIVOS RELEVANTES

Revisamos la razonabilidad de los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del Director General y los directivos relevantes de la Empresa.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Llevamos a cabo reuniones del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité. Dimos seguimiento a los acuerdos adoptados por la asamblea de accionistas de la Empresa.

Nuestra revisión incluyó también, los reportes y cualquier otra información financiera, requerida por los organismos reguladores de México.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó al Consejo de Administración, las actividades que se desarrollaron.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas por cada reunión que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

24 de febrero de 2022

Atentamente

José Manuel Canal Hernando
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Ciudad de México, a 26 de abril de 2022

En cumplimiento a lo establecido en el tercer párrafo del artículo 17 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones") y en los estatutos sociales de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad" o "RLH"), manifiesto que con fecha 27 de abril de 2021, el Comité de Auditoría y Practicas Societarias de la Sociedad aprobó la designación del despacho PricewaterhouseCoopers, S.C. ("PwC") como firma de auditores independientes, para proporcionar los servicios de auditoría externa de los estados financieros básicos de la Sociedad.

En línea con lo anterior, hago constar que con fecha 15 de julio de 2021, se compartió a través de los portales EMISNET y STIV-2, la ratificación del contrato suscrito por el Director General de la Sociedad y el despacho PwC, para realizar la auditoría de los Estados Financieros de la Sociedad por el periodo de 01 de enero al 31 de diciembre de 2021.

Atentamente,

_____

Por: Juan Sebastián Novoa López
Cargo: Representante Legal y Director Financiero de la Sociedad

Ciudad de México, a 27 de abril de 2022

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisiones Bursátiles
Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte, Piso 7
Colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón
01020 Ciudad de México, México

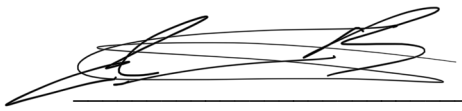
El suscrito, en carácter de Secretario no miembro del Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V. ("RLH"), por medio de la presente certifico que:

1. Mediante Sesión del Consejo de Administración de RLH de fecha 25 de octubre de 2017, se resolvió, entre otros asuntos, el otorgamiento de poderes a los directivos de la Sociedad, siendo uno de ellos el señor Juan Sebastián Novoa López, los cuales, a la fecha de la presente carta no le han sido revocados o modificados en ninguna forma.

2. De conformidad con el primer y tercer párrafo del artículo 17 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, el suscrito como Secretario no miembro del Consejo de Administración certifica que la firma autógrafa que aparece en el documento que se acompaña a la presente, pertenece al señor Juan Sebastián Novoa López.

La presente certificación se extiende a solicitud de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Atentamente,



Maurice Berkman Baksht
Secretario no miembro del Consejo de Administración de
RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
Al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de
RLH Properties, S.A.B. de C.V.:

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo durante el año terminado el 31 de Diciembre de 2020. En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presente las recomendaciones establecidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

REGLAMENTO DEL COMITÉ DE AUDITORIA Y PRACTICAS SOCIETARIAS

Preparamos y presentamos a la aprobación del Consejo de Administración, nuestro reglamento que define las responsabilidades y actividades a desarrollar por el Comité. Con base en este documento, desarrollamos nuestro plan de actividades y agendas de las sesiones que llevamos a cabo.

EVALUACIÓN DE RIESGOS

Evaluamos la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de la Empresa, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de la Empresa y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

CONTROL INTERNO

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Empresa, haya establecido los procesos necesarios para la aplicación, cumplimiento y diseño de un adecuado sistema de control interno. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan desarrollado los Auditores en el desempeño de su trabajo.

AUDITORÍA EXTERNA

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de la Empresa para el ejercicio fiscal 2020. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley y en las disposiciones del carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros básicos. Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo.

Mantuvimos una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, y las observaciones que tuvieran, y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Empresa.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2020.

AUDITORÍA INTERNA

Promovimos el establecimiento de la función de Auditoria Interna que con el fin de mantener su independencia y objetividad, le reporta funcionalmente al Comité de Auditoria.

A partir del último trimestre se integró la persona responsable de la función. Se preparó y autorizo el programa de trabajo para el 2021.

Recibimos reportes de las actividades llevadas a cabo, así como las observaciones y sugerencias desarrolladas.

INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Empresa y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso, nos cercioramos que los criterios, las políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y que se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de la Empresa, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2020.

Revisamos también, los reportes trimestrales que preparó la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisfacernos, que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

ASPECTOS LEGALES

Revisamos periódicamente los diversos juicios legales y laborales existentes en la Empresa y vigilamos la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

CÓDIGO DE CONDUCTA

Nos cercioramos del cumplimiento por parte del personal, del Código de Conducta vigente en la Empresa, verificando que existan procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas en el Sistema que para este fin se tiene establecido, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.

TRANSACCIÓN CON PARTES RELACIONADAS

Revisamos que las transacciones con partes relacionadas fueran resultado de operaciones propias del negocio, a valor de mercado y que se hayan expuesto claramente en los estados financieros. Para este objeto nos apoyamos en la función de auditoria externa

EVALUACIÓN Y REMUNERACIÓN DE DIRECTIVOS RELEVANTES

Revisamos la razonabilidad de los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del Director General y los directivos relevantes de la Empresa.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Llevamos a cabo reuniones del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité.

Nuestra revisión incluyó también, los reportes y cualquier otra información financiera, requerida por los organismos reguladores de México.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó al Consejo de Administración, las actividades que se desarrollaron.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas por cada reunión que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

24 de febrero de 2021.

Atentamente

José Manuel Canal Hernando
Presidente del Comité de Auditoría y Practicas Societarias

Ciudad de México, a 26 de abril de 2021.

En cumplimiento a lo establecido en **(i)** el tercer párrafo del artículo 17 de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos" (la "Circular de Auditoría"), y **(ii)** los estatutos sociales de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad" o "RLH"), manifiesto que, con fecha 20 de marzo de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó ratificar a PricewaterhouseCoopers, S.C. ("PwC") como el Despacho (según dicho término se define en la Circular de Auditoría) encargado de proporcionar los servicios de auditoría externa de los estados financieros básicos de la Sociedad.

En línea con lo anterior, hago constar que con fechas 16 de marzo de 2021 y 26 de abril de 2021, se ha compartido a través de los portales STIV-2 y EMISNET, respectivamente, copia del contrato suscrito por el Director General de la Sociedad y el despacho PwC para realizar la auditoría de los estados financieros de la Sociedad por el periodo que concluyó el 31 de diciembre de 2020.

Atentamente,

Por: Juan Sebastián Novoa López
Cargo: Apoderado

Ciudad de México, a 27 de abril de 2021

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisiones Bursátiles
Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte, Piso 7
Colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón
01020 Ciudad de México, México

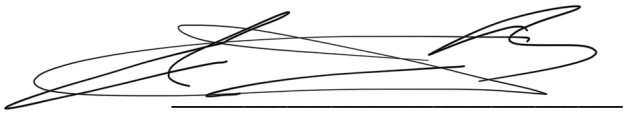
El suscrito, en carácter de Secretario no miembro del Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V. ("RLH"), por medio de la presente certifico que:

1. Mediante sesión del Consejo de Administración de RLH de fecha 25 de octubre de 2017, se resolvió, entre otros asuntos, el otorgamiento de poderes a los directivos de la Sociedad, siendo uno de ellos el señor Juan Sebastián Novoa López, los cuales, a esta fecha, no han sido revocados, limitados o modificados en ninguna forma.

2. De conformidad con el primer y tercer párrafo del artículo 17 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, el suscrito como Secretario no miembro del Consejo de Administración certifica que la firma autógrafa que aparece en el documento que se acompaña a la presente, pertenece al señor Juan Sebastián Novoa López.

La presente certificación se extiende a solicitud de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Atentamente,



Maurice Berkman Baksht
Secretario no miembro del Consejo de Administración de
RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a RLH Properties, S.A.B. de C.V. contenida en el presente Reporte Anual correspondiente al ejercicio 2020, 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 estos Estados Financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General de la Sociedad

Juan Sebastián Novoa López
Director Financiero de la Sociedad

Jessica García Abenchuchán
Director Jurídico de la Sociedad

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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y de 2019

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

Índice

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y de 2019

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 7
Estados financieros consolidados:	
Estados consolidados de situación financiera	8
Estados consolidados de resultados integrales	9
Estados consolidados de cambios en el capital contable	10
Estados consolidados de flujos de efectivo	11
Notas sobre los estados financieros consolidados	12 a 68

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y a los Consejeros del
Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de
RLH Properties, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2020, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Impacto de COVID-19 sobre el negocio de la Entidad Como se describe en la Nota 2 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad sufrió una reducción significativa en sus ingresos en comparación con ejercicios anteriores, derivada de las restricciones de movilidad y de operación impuestas por distintas autoridades en donde la Entidad opera, así como de las precauciones generales de la población ante la necesidad de distanciamiento social provocada por la crisis sanitaria denominada COVID-19. Nos hemos enfocado en este asunto en nuestra auditoría debido principalmente al impacto que este evento tiene sobre el negocio y operación de la Entidad, en su liquidez para hacer frente a sus compromisos financieros y en su capacidad para continuar como negocio en marcha, aspectos cuya evaluación requirió juicios significativos de la administración. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en evaluar los escenarios financieros preparados por la Entidad para estimar los impactos de este evento y en los siguientes supuestos clave que la Entidad consideró para la determinación de los flujos de efectivo proyectados para cada escenario: 1) niveles de ocupación hotelera proyectados y curva de recuperación con respecto a sus niveles históricos 2) condiciones previstas de liquidez en conjunto con los escenarios incluidos en las proyecciones respecto al cumplimiento de obligaciones y/o fuentes alternativas de efectivo.	Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos: Con apoyo de nuestros especialistas en valuación, hemos entendido y considerado el proceso que la Entidad utilizó para preparar sus proyecciones financieras en distintos escenarios. Evaluamos los argumentos técnicos y de negocios desarrollados por la administración, así como sus conclusiones en relación con su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros y continuar reportando su información financiera como negocio en marcha. Evaluamos los supuestos utilizados por la administración para el desarrollo de sus proyecciones financieras, siendo los procedimientos más relevantes los siguientes: • Evaluamos las tasas proyectadas de ocupación hotelera y curva de recuperación, considerando para ello las proyecciones de la industria hotelera, en distintos escenarios, así como los datos reales y estacionalidad de la Entidad en los años previos al COVID-19 y su consistencia con los planes de negocio de la Entidad; • Asimismo, evaluamos las tarifas promedio, ingresos por habitación disponible promedio y su razonabilidad con el comportamiento histórico. • Evaluamos los costos y gastos fijos y variables proyectados en comparación con su comportamiento histórico. Evaluamos la argumentación técnica y de negocios preparada por la administración en su análisis de negocio en marcha, considerando las fuentes alternativas de efectivo incluidas en los diferentes escenarios de proyecciones.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
	Asimismo, en relación con el financiamiento existente, leímos los acuerdos relacionados con la renegociación de obligaciones tanto contractuales como financieras efectuados durante el ejercicio, observando su consistencia con las proyecciones financieras y de liquidez y con las revelaciones efectuadas por la Entidad en la Nota 15. Adicionalmente, evaluamos la consistencia de la información revelada en las notas a los estados financieros, con los impactos determinados de la información previamente detallada.
Evaluación de deterioro del crédito mercantil Como se describe en la Nota 11 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad realiza pruebas anuales de deterioro sobre su crédito mercantil. Nos enfocamos en este asunto en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del saldo del crédito mercantil al 31 de diciembre de 2020 ($1,132 millones) y debido a que las pruebas de deterioro involucran la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad al determinar el valor de recuperación, el cual se basa en proyecciones financieras de flujos de efectivo futuros. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos relevantes usados por la Administración para estimar las proyecciones financieras, en adición a los asociados con la recuperación del nivel de ocupación disminuida como consecuencia de la pandemia COVID-19: 1) margen de utilidad bruta esperado 2) utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA) y 3) tasa de descuento utilizada en las proyecciones financieras.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones financieras preparadas por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlas, según se describe la sección anterior de este mismo informe. Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, llevamos a cabo los siguientes procedimientos adicionales: • Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor de recuperación del crédito mercantil con los utilizados y reconocidos para valuar activos de características similares en la industria. • Analizamos los cálculos de sensibilidad preparados por la Administración para cada una de las Unidades generadoras de efectivo (UGE). • Evaluamos las conclusiones de la Administración respecto a la necesidad de registrar asientos contables asociados con el deterioro de crédito mercantil. • Evaluamos las tasas de descuento utilizadas en las proyecciones financieras, comparando con la información disponible de fuentes independientes.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar Como se describe en la Nota 27 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad reconoció un impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a la importancia del saldo de impuestos diferidos activos derivado principalmente de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2020 ($6,485 millones), y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar sus proyecciones financieras y fiscales. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos relevantes usados por la Administración para estimar las proyecciones financieras, en adición a los asociados con la recuperación del nivel de ocupación disminuida como consecuencia de la pandemia COVID-19: 1) proyección de utilidades fiscales futuras por empresa 2) probabilidad de ocurrencia que la administración asignó respecto a la recuperación de dichos beneficios en función de las fechas de caducidad de las pérdidas.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones financieras preparadas por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlas, según se describe el primer apartado de esta sección. Adicionalmente evaluamos las proyecciones fiscales preparadas por la Entidad mediante los siguientes procedimientos: • Evaluamos la consistencia de la proyección de resultados fiscales con los distintos escenarios de proyecciones financieras. • Analizamos los datos de caducidad de pérdidas fiscales por amortizar que se muestran concentrados en la Nota 27 en comparación con la disponibilidad de utilidades proyectadas por empresa. • Analizamos el resultado de estos cálculos y comparaciones, junto con los argumentos técnicos y de negocios y la asignación de probabilidades efectuados por la Administración, para concluir respecto a la recuperabilidad del Impuesto Diferido Activo y, consecuentemente, su aplicación contable conforme a las NIIF, así como las disposiciones fiscales vigentes.

Información adicional

La Administración de la Entidad es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe Anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes, los cuales se emitirán después de la fecha de informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresamos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Entidad, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente consistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del gobierno de la Entidad y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del Gobierno de la Entidad en relación con los Estados Financieros Consolidados

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Entidad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada.

  Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

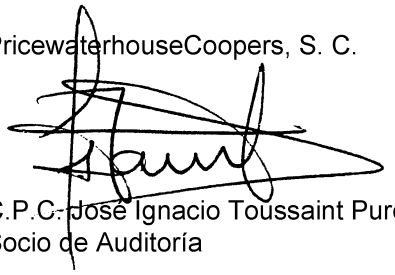
Comunicamos a los encargados del gobierno de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los encargados del gobierno de la Entidad una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación:

PricewaterhouseCoopers, S. C.



C.P.C. José Ignacio Toussaint Purón
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 26 de febrero de 2021

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

Estados Consolidados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2020 y de 2019

Miles de pesos mexicanos

Activo	**Nota**	**2020**	**2019**
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	$ 2,030,372	$ 2,455,856
Clientes y otras cuentas por cobrar	7	1,022,446	1,051,649
Partes relacionadas	19	42,902	46,348
Inventarios	8	92,385	81,999
Inventarios inmobiliarios	10	1,479,890	1,383,111
Pagos anticipados		75,432	97,462
Suma el activo circulante		4,743,427	5,116,425
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	9	19,916,200	17,446,388
Inventarios inmobiliarios	10	769,059	769,059
Activos intangibles	11	845,378	824,165
Crédito mercantil	11	1,131,837	996,335
Partes relacionadas	19	199,117	226,386
Impuestos diferidos	27	224,470	246,302
Efectivo restringido	6	49,374	76,315
Instrumentos financieros derivados	17		6,341
Suma el activo no circulante		23,135,435	20,591,291
Total activo		$ 27,878,862	$ 25,707,716
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	15	$ 145,260	$ 355,689
Proveedores		245,159	242,391
Anticipos de clientes	16	1,325,168	1,146,741
Cuentas por pagar y gastos acumulados	13	961,732	804,459
Provisiones	14	126,162	124,079
Partes relacionadas	19	1,327	221,679
Impuesto sobre la renta por pagar		37,076	116,128
Suma el pasivo a corto plazo		2,841,884	3,011,166
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Préstamos bancarios a largo plazo	15	8,196,936	6,424,837
Impuestos diferidos	27	1,485,439	1,563,216
Partes relacionadas	19	138,622	
Instrumentos financieros derivados	17	437,280	219,263
Beneficios a los empleados	18	37,054	29,101
Arrendamientos a largo plazo	20	66,103	70,207
Suma el pasivo a largo plazo		10,361,434	8,306,624
Suma el pasivo		13,203,318	11,317,790
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	22	8,030,785	8,030,785
Prima en suscripción de acciones		6,538,621	6,538,621
Otras cuentas de capital		(142,941)	(142,941)
Otras reservas de capital	22	629,639	46,822
Déficit		(2,161,419)	(1,180,122)
Participación controladora		12,894,685	13,293,165
Participación no controladora	22	1,780,859	1,096,761
Suma el capital contable		14,675,544	14,389,926
Total pasivo y capital contable		$ 27,878,862	$ 25,707,716

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanza

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

Estados Consolidados de Resultados Integrales
Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Miles de pesos mexicanos

	Nota	2020	2019
Ingresos por renta de habitaciones y residencias		$ 1,356,896	$ 2,698,206
Ingresos por alimentos y bebidas		701,838	1,408,684
Ingresos por servicios de campo de golf		94,458	165,824
Ingresos por servicios de spa y gimnasio		82,274	130,628
Otros ingresos hoteleros		209,746	314,646
Ingresos por venta de residencias		206,968	114,752
		2,652,180	4,832,740
Costos y gastos de habitaciones y residencias		(420,553)	(670,826)
Costos y gastos de alimentos y bebidas		(487,461)	(821,707)
Costos y gastos por servicios de campo de golf		(154,796)	(160,146)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio		(38,252)	(58,838)
Otros costos hoteleros		(85,880)	(106,372)
Costo por venta de residencias		(187,286)	(111,012)
Gastos administrativos y operativos	23	(727,395)	(537,779)
Depreciación y amortización	9 y 11	(506,243)	(476,894)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones		(53,666)	(58,349)
Gastos de venta y mercadotecnia	24	(271,254)	(348,262)
Gastos de mantenimiento		(158,342)	(196,165)
Electricidad, gas y agua		(133,494)	(199,970)
Honorarios de operación		(80,521)	(202,491)
Seguros		(104,905)	(104,533)
Predial		(36,825)	(38,110)
Gastos corporativos	25	(198,357)	(872,459)
		(3,645,230)	(4,963,913)
Otros (egresos) ingresos - neto		(2,554)	15,666
Pérdida de operación		(995,604)	(115,507)
Costos de financiamiento:			
Intereses y costos financieros		(317,497)	(392,742)
Pérdida cambiaria		(1,469,747)	(227,794)
Costo financiero		(1,787,244)	(620,536)
Intereses ganados		9,958	70,029
Utilidad cambiaria		1,503,967	172,490
		(273,319)	(378,017)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(1,268,923)	(493,524)
Provisión para impuestos a la utilidad	27	161,518	(84,213)
Pérdida neta del año		(1,107,405)	(577,737)
Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		805,080	(534,663)
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad		(134,580)	(174,777)
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados:			
Remedición de la obligación de beneficios a empleados		(2,941)	(2,984)
		667,559	(712,424)
Pérdida integral neta del año		$ (439,846)	$ (1,290,161)
Pérdida neta del año atribuible a:			
Participación controladora		$ (937,869)	$ (544,875)
Participación no controladora		(169,536)	(32,862)
Pérdida neta del año		$ (1,107,405)	$ (577,737)
Pérdida integral neta del año atribuible a:			
Participación controladora		$ (355,052)	$ (1,181,105)
Participación no controladora		(84,794)	(109,056)
Pérdida integral neta del año		$ (439,846)	$ (1,290,161)
Pérdida por acción básica	30	$ (1.10)	$ (0.64)
Pérdida por acción diluida	30	$ (1.06)	$ (0.61)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable
Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Miles de pesos mexicanos

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Otras cuentas de capital (Nota 22)	Otras reservas de capital (Nota 22)	(Déficit)	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2018	$ 7,963,286	$ 6,463,623	$ (142,941)	$ 195,912	$ (635,247)	$ 13,844,633	$ 744,262	$ 14,588,895
Aumento de capital social de la participación no controladora							493,725	493,725
Disminución de capital social de la participación no controladora (Nota 22)							(32,170)	(32,170)
Aumento de capital social (Nota 22)	67,499	74,998				142,497		142,497
Aplicación a resultados del plan de compensación (Nota 21)				487,140		487,140		487,140
Pérdida neta del año					(544,875)	(544,875)	(32,862)	(577,737)
Otros resultados integrales				(636,230)		(636,230)	(76,194)	(712,424)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	8,030,785	6,538,621	(142,941)	46,822	(1,180,122)	13,293,165	1,096,761	14,389,926
Aumento de capital social de la participación no controladora (Nota 1d.)					(43,428)	(43,428)	768,892	725,464
Pérdida neta del año					(937,869)	(937,869)	(169,536)	(1,107,405)
Otros resultados integrales				582,817		582,817	84,742	667,559
Saldos al 31 de diciembre de 2020	$ 8,030,785	$ 6,538,621	$ (142,941)	$ 629,639	($ 2,161,419)	$ 12,894,685	$ 1,780,859	$ 14,675,544

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Miles de pesos mexicanos

	Nota	2020	2019
Actividades de operación			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		$ (1,268,923)	$ (493,524)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9 y 11	506,243	476,894
Intereses a favor		(9,958)	(70,029)
Intereses a cargo		317,497	392,742
Costo del plan de compensación	21	10,899	602,445
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada		44,038	17,194
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada		(183,949)	(207,707)
Subtotal		(584,153)	718,015
Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		29,203	(206,622)
Disminución en pagos anticipados		22,030	69,660
Aumento en inventarios		(10,386)	(8,817)
Aumento en inventarios inmobiliarios		(96,779)	(212,874)
Aumento (disminución) en proveedores		2,768	(22,178)
Aumento en provisiones		2,083	16,785
Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados		241,324	139,685
Aumento en anticipos de clientes		178,427	195,932
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas		(47,984)	(11,406)
Pagos del plan de compensación		(133,955)	(29,732)
Impuestos a la utilidad pagados		(115,398)	(87,587)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		(512,820)	560,861
Actividades de inversión			
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario, equipo y activos intangibles.	9	(1,805,091)	(1,809,513)
Baja de inmuebles, mobiliario y equipo	9	778	
Intereses cobrados		9,958	70,029
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		(1,794,355)	(1,739,484)
Actividades de financiamiento			
Intereses pagados		(230,339)	(340,979)
Aumento de capital social	22		67,499
Prima en suscripción de acciones	22		74,998
Aumento de capital social de la participación no controladora		725,464	493,725
Disminución de capital de la participación no controladora			(32,170)
Efectivo restringido		26,941	(76,315)
Obtención de préstamos bancarios	26	1,833,999	515,915
Pago de préstamos bancarios	26	(337,535)	(320,154)
Pago de arrendamientos	20	(24,748)	(21,445)
Costos por préstamos capitalizados	9	(68,053)	(13,182)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		1,925,729	347,892
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo		(381,446)	(830,731)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		2,455,856	3,303,781
Pérdida cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada		(44,038)	(17,194)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		$ 2,030,372	$ 2,455,856

Existe otra transacción que no generó flujo de efectivo por $43,428, que se describe en la Nota 1d.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($), en miles de dólares estadounidenses (Dls.) y en miles de euros (€), excepto que se indique lo contrario

Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad o RLH) es una sociedad constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años. La Entidad ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

La Entidad es tenedora de acciones de un grupo de empresas, cuya actividad principal es la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y de playa dentro del segmento alto.

La Entidad es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 5 de noviembre de 2015, bajo la clave de cotización RLH.

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es: Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, 06600, Ciudad de México.

El plan de la Entidad es crecer en la industria hotelera y de gran turismo a través de la construcción y compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos, creando la principal plataforma de hoteles de lujo en México.

Transacciones importantes

a. Cambio de accionistas

El 04 de marzo de 2020 se hace del conocimiento público inversionista, de la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital de RLH que eran propiedad de tres únicos accionistas y que representaban el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH, por parte de un vehículo propiedad de un grupo distinto de accionistas, con los consecuentes cambios en el Consejo de Administración de RLH.

b. Renegociación de términos de deuda

Tal como se detalla en la nota 15, una de las medidas adoptadas por la Administración durante el primer semestre de 2020 para minimizar el impacto generado por la pandemia Covid-19, fue la renegociación de las obligaciones tanto contractuales como financieras por todos los activos en operación con diversas entidades financieras.

c. Entorno Mayakoba

Con fecha 15 de febrero de 2019, la Entidad concluyó la compra de la Unidad MK Blue y los siguientes activos: a) La Ceiba, b) La Palapa, c) Predio 12, d) Mangle Privativo y e) Planta Servicio F1, los precios pagados por los activos ascendieron a $64,435.

d. Hotel Villa Magna

El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de la subsidiaria Winfeel Invest, S.L.U. (ahora Nilaya Properties, S.L.U.) por importe de €20,000, equivalente a $437,640, el cual incluye una prima de emisión de €15,000 (equivalente a $328,230). Dicha ampliación de capital fue suscrita por un nuevo accionista y reconocida en la participación no controladora, por lo que a partir de esa fecha la Entidad mantenía indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna.

El 09 de junio de 2020, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la venta de 8.700.900 acciones de su subsidiaria Nilaya Properties, S. L. (anteriormente Winfeel Invest, S. L.U.) por un importe de €30,210, equivalente a $725,462. La venta de estas acciones fue realizada al segundo accionista de Nilaya Properties, S. L. y reconocida en la participación no controladora. El costo de venta de las acciones y que fue reconocido en el capital contable de la Entidad fue de $768,892, reconociendo una pérdida por la venta de dichas acciones por $43,428 por lo que a partir de dicha fecha la Entidad mantiene indirectamente el 60% de las acciones del Hotel Villa Magna.

e. Plan de compensación

El 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la modificación del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de acciones de los beneficiarios del plan. En consecuencia, todas las acciones que la Entidad tenía depositadas en fideicomisos fueron liberadas al 31 de diciembre de 2019.

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables:

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad más significativas seguidas por RLH, las cuales han sido aplicadas consistentemente en la preparación de su información financiera en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de RLH han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

Impactos de COVID-19 sobre el negocio

Derivado de la crisis mundial generada por el COVID-19 y la situación de pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, las actividades económicas se han visto impactadas en todo el mundo, lo que ha llevado a una disminución en el consumo/gasto discrecional en todas actividades, tales como el turismo, eventos de entretenimiento y deportivos, entre otros.

En apego a las medidas de prevención establecidas por las autoridades competentes, la Entidad disminuyó sustancialmente sus operaciones hoteleras durante los meses de abril y mayo de 2020, reiniciando a partir del mes de junio con operaciones a un nivel de capacidad reducida y controlada. A la fecha de este informe el Hotel Villa Magna de Madrid continúa cerrado y en remodelación. Estas reaperturas se han hecho siguiendo las medidas de higiene requeridas para garantizar la salud y seguridad de nuestros

empleados, huéspedes y las comunidades circundantes en las que operamos, de conformidad con las directivas de varios organismos gubernamentales. Derivado de la caída en los ingresos, esta situación ha propiciado una disminución en la liquidez de la Entidad. Nuestras propiedades reabiertas han experimentado cierto nivel de interrupción comercial continua, esperamos que estas interrupciones se disipen gradualmente y confiamos en nuestra capacidad para mitigar el impacto de cualquier interrupción a través de la administración de gastos y eficiencia en la liquidez operativa.

La Administración de la Entidad ha tomado las medidas que ha considerado necesarias para enfrentar esta situación y mejorar el desempeño operativo y los flujos de efectivo, que se resumen a continuación:

a. Como se menciona en la Nota 15, durante el segundo trimestre de 2020, se celebraron convenios modificatorios con los bancos acreedores en donde se acordaron períodos de carencia, ampliación de plazos y cambios a cláusulas restrictivas y de cumplimiento. Los acuerdos particulares de cada préstamo se explican en dicha nota. La administración ha vigilado el estricto cumplimiento de obligaciones contractuales con los préstamos bancarios, y ha revisado con las instituciones acreedoras las razones financieras exigidas por los contratos de crédito, garantizando mediante convenios modificatorios antes mencionados y/o dispensas temporales cuando se consideró necesario, el continuo cumplimiento. Al 31 de diciembre de 2020 no se han incumplido las obligaciones de esta naturaleza (modificadas) ni se estima incumplirlas durante 2021 con base en las proyecciones financieras realizadas por la administración. Véase Nota 15.

b. La entidad tiene la capacidad de liquidar ciertos activos que podría materializar en flujos de efectivo en un período de tiempo relativamente corto en caso de ser necesario, por ello como se explica en la Nota 1d. durante el segundo trimestre de 2020 se realizó una venta de acciones de una participación minoritaria de sus subsidiarias, capitalizando a la Entidad en €30,210, equivalente a $725,462.

c. La administración de cada uno de los hoteles ha tomado medidas de contención de gastos, especialmente de mercadotecnia y publicidad, pero también otros gastos variables para contener el impacto temporal sobre los flujos de efectivo de la operación, garantizando la infraestructura suficiente para prestar el servicio de alta calidad a los huéspedes aún en el contexto de capacidad reducida. Véase Nota 24.

d. Se difirieron algunos proyectos de inversión considerados no prioritarios para proteger los niveles de liquidez.

e. Se han revisado, asimismo, si la reducción temporal del volumen de operación representa algún riesgo de que el valor reflejado en nuestros libros por activos hoteleros requiriera ajustes por deterioro. La Administración de la Entidad realizó pruebas de deterioro y al evaluar los flujos futuros de efectivo estimados a valor presente, la Entidad concluyó que no se requiere ningún ajuste por deterioro en sus activos hoteleros en 2020. Nuestras proyecciones estiman que es poco probable que se requiera durante 2021; sin embargo, en caso de que la crisis sanitaria se extendiera, replicando los niveles de operación de 2020 por 12 meses más y retrasando la curva de recuperación, el Hotel Andaz podría requerir futuros ajustes por deterioro. Aún proyectando una curva de recuperación 24 meses más lenta, no se estima que algún otro de los activos hoteleros pueda requerir un ajuste por deterioro.

f. Para estas evaluaciones de los efectos de COVID-19 se ha revisado la proyección de negocios y de flujos de efectivo acorde a las actuales circunstancias, a las expectativas razonables de recuperación de los niveles de operación y a los convenios modificatorios mencionados anteriormente.

Como resultado de esta revisión, la Administración ha concluido que tiene la capacidad para seguir adelante con la operación de los activos hoteleros, incluyendo la mayoría de las actividades previamente planeadas de mantenimiento y/o remodelación y para continuar ofreciendo los servicios de alta calidad que distinguen nuestros activos. Por lo descrito anteriormente, la Administración ha concluido que cuenta con la liquidez suficiente para continuar operando sus activos hoteleros como mínimo durante los siguientes doce meses conforme a sus planes de negocio. De tal forma, los estados financieros adjuntos han sido preparados bajo el supuesto de que la Entidad continuará como un negocio en marcha.

Los estados financieros consolidados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

Los estados financieros consolidados de RLH tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, RLH recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen los de RLH Properties S.A.B. de C.V. y de las siguientes subsidiarias:

Desarrollo y gestión de activos hoteleros

		Tenencia accionaria %	
Empresa	**Actividad**	**2020**	**2019**
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100.00	100.00
Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. *	Tenedora de acciones		100.00
Hotel Fairmont Mayakoba			
Lagunas de Mayakoba, S. A. de C. V. *	Tenedora de acciones		100.00
Operadora de Mayakoba, S.A. de C.V.	Tenedora de acciones	89.94	89.94
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	Operadora	89.94	89.94
Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	Servicios de personal	89.94	89.94
Hotel Rosewood Mayakoba			
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	Operadora	100.00	100.00
Islas de Mayakoba Servicios, S. A. de C. V.	Servicios de personal	100.00	100.00
Hotel Andaz Mayakoba			
Controladora Hoyo 1, S. A. de C. V. *	Tenedora de acciones		60.00
Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Operadora	60.00	60.00
Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	Servicios de personal	60.00	60.00
Hotel Banyan Tree Mayakoba			
Aqua Mayakoba, S. A. de C. V. *	Tenedora de acciones		100.00
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Operadora	95.56	95.56
Lote 3 Servicios, S. A. de C. V.	Servicios de personal	80.00	80.00

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria % 2020	2019
Campo de Golf el Camaleón			
Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.	Operadora	100.00	100.00
Golf Mayakoba Servicios, S. A. de C. V.	Servicios de personal	100.00	100.00
Hotel Four Seasons Ciudad de México			
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Operadora	100.00	100.00
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V.	Servicios de personal	100.00	100.00
Hotel Villa Magna Madrid			
Nilaya Properties, S.L. antes Wifeel Invest, S. L.	Tenedora	60.00	85.40
Hotel Villa Magna, S.L.U.	Operadora	60.00	85.40
Hotel One&Only Mandarina			
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Operadora	100.00	100.00
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V.	Servicios de personal	100.00	100.00
Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo			
L6 Hotel Mayakoba, S. de R.L. de C.V.	Construcción y venta de residencias	100.00	100.00
Canalán Villas, S. de R. L. de C. V.	Construcción y venta de residencias	100.00	100.00
Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Diseño y construcción Hotel	100.00	100.00
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	Servicios de personal	100.00	100.00
Otras			
Hamburgo Branded Residential, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100.00	100.00
Mandarina Actividades Servicios, S. A. de C. V. (antes Mandarina Actividades, S.A. de C.V.)	Prestadora de servicios hoteleros	100.00	100.00
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V.	Negocio Conjunto	50.00	50.00
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios administrativos	100.00	100.00
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100.00	100.00

* Esta entidad fue fusionada en Activos Hoteleros de Lujo MKB, S.A. de C.V. mediante Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 1 de agosto de 2020.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de RLH Properties S. A. B. de C.V., como entidad económica es el peso mexicano al igual que la moneda de presentación de la Entidad. La moneda

funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y L6 es el dólar estadounidense, de Nilaya Properties, S.L. y el Hotel Villa Magna, S.L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de “Utilidad cambiaria” y “Pérdida cambiaria”.

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como sigue:

- Los activos y pasivos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho estado consolidado de situación financiera.

- Los ingresos y gastos reconocidos en el estado consolidado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones).

- Las cuentas de capital se convierten al tipo de cambio histórico.

- Las diferencias por conversión resultantes se reconocen en los otros resultados integrales.

Cuando la moneda funcional de una operación extranjera es diferente a la moneda de registro, previo a la aplicación del párrafo anterior, debe realizarse la conversión de la moneda de registro a la funcional como sigue: los activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha del estado de situación financiera y los activos y pasivos no monetarios, así como el capital contable y los ingresos, costos y gastos, al tipo de cambio histórico; las diferencias de cambio que surjan se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.

b. Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de RLH y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando RLH:

- Tiene poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

RLH reevalúa si controla una entidad y si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando RLH tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, RLH tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de RLH en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por RLH, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que RLH tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a RLH y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México, excepto Nilaya Properties, S. L. (antes Winfeel Invest, S. L.) y el Hotel Villa Magna, S. L., que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de RLH se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de RLH en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de RLH que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de RLH se ajustan para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los accionistas de la Entidad.

Cuando RLH pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el

crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

A continuación, se presenta información financiera condensada (consolidada cuando aplique) de las subsidiarias en donde se tiene participación no controladora.

	Entorno Nilaya 31 de diciembre de		Entorno Andaz 31 de diciembre de		Entorno Banyan 31 de diciembre de		Entorno Fairmont 31 de diciembre de	
Estado de situación financiera condensado	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Activos circulantes	$ 203,521	$ 197,891	$ 132,280	$ 204,887	$ 404,375	$ 249,540	$ 415,326	$ 544,927
Pasivos circulantes	228,212	227,985	186,386	195,269	375,727	408,663	213,157	358,296
Pasivos neto circulantes	(24,691)	(30,094)	(54,106)	9,618	28,648	(159,123)	202,169	186,631
Activos no circulantes	6,033,450	5,247,464	2,592,955	2,503,594	3,157,868	2,712,409	2,138,607	1,982,660
Pasivos no circulantes	2,912,510	2,335,136	1,168,519	1,121,498	978,655	338,568	1,829,882	1,666,463
Activos neto no circulantes	3,120,940	2,912,328	1,424,436	1,382,096	2,179,213	2,373,841	308,725	316,197
Activos netos	3,096,249	2,882,234	1,370,330	1,391,714	2,207,861	2,214,718	510,894	502,828
Total participación no controladora	1,158,594	419,540	412,669	468,838	26,672	24,228	182,924	184,154
Porcentaje de participación no controladora	40%	14.6%	40%	40%	4.44%	4.44%	10.06%	10.06%
Estado del resultado integral condensado								
Ingresos	162,688	772,407	214,326	401,838	430,241	595,523	487,511	1,004,221
Resultados del periodo	(206,266)	81,189	(196,928)	(124,621)	(25,940)	3,212	(124,358)	99,776
Otros resultados integrales	420,281	(197,068)	56,053	(59,119)	69,105	(91,588)	101,298	(173,856)
Resultados integrales totales	214,015	(115,879)	(140,425)	(183,740)	43,165	(88,376)	(23,060)	(74,080)
Resultado asignado parte no controladora	$ (77,467)	$ 7,322	$ (78,771)	$ (50,898)	$ (663)	$ 581	$ (12,635)	$ 10,133

c. Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasivos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios.

RLH reconoce las participaciones no controladas en la entidad adquirida, ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controlada, en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del período de informe en el que ocurre la combinación, RLH puede reportar montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el período de medición de un año o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado los montos reconocidos a dicha fecha.

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gastos conforme se incurren.

Si la combinación de negocios se realiza en etapas, el valor en libros de la participación previa del adquirente a la fecha de la adquisición se ajusta al valor razonable, reconociendo cualquier diferencia en el estado consolidado de resultados integrales.

Cualquier contraprestación contingente, a ser pagada por RLH, se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

d. Activos financieros

i. Clasificación

RLH clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición: aquellos que se miden a su valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de RLH para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registran en resultados.

RLH reclasifica los instrumentos de deuda cuando cambia su modelo de negocios para la administración de esos activos.

ii. Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que RLH se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y RLH ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

iii. Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios a resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determina si los flujos de efectivo son únicamente pagos de principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de RLH para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo con las cuales RLH clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados.

- Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados.

iv. Deterioro

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

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que prestan sus subsidiarias, se aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

e. Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. RLH designa los derivados como de cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. RLH también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados utilizados como instrumentos de cobertura, así como los cambios en la valuación de los mismos reconocidos en el resultado integral se revelan en la Nota 17.

La Entidad posee coberturas de flujo de efectivo para cubrir el riesgo de tasas de interés por los créditos bancarios que ha realizado a tasa variable.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se determina utilizando métodos matemáticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mercado o utilizando modelos reconocidos de valuación.

Los derivados designados de cobertura reconocen los cambios en su valuación de acuerdo con el tipo de cobertura de que se trate: 1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del instrumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en el resultado integral y se reclasifica a resultados cuando la partida cubierta se realice; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en el estado de resultados en los rubros de ingresos y gastos financieros.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Las relaciones de cobertura calificadas por la Entidad vigentes al 1 de enero de 2020 también califican para la contabilidad de coberturas de acuerdo con la NIIF 9 y, por lo tanto, se consideraron como relaciones de cobertura continuas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

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

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de “Costos financieros”. Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

f. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. Véase Nota 6.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2020 incluye $135,242 ($180,113) destinados para cubrir el servicio de la deuda. Véase Nota 6.

g. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones y residencias, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes. Véase Nota 7.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

h. Inventarios y costo de ventas

Los inventarios se conforman de alimentos, bebidas y suministros y se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación. Véase Nota 8.

i. Inventarios inmobiliarios

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejoramiento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el período de construcción se capitaliza.

Los terrenos que se desarrollarán en un período superior a doce meses se clasifican en el activo no circulante y se registran a su costo de adquisición, más los costos financieros incurridos durante el período de construcción.

Los inventarios inmobiliarios se dividen en terrenos en desarrollo o para desarrollar, obras en proceso (residencias en construcción) y residencias disponibles para venta. Véase Nota 10.

j. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición. Véase Nota 9.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las siguientes:

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	3 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos y gastos”.

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

k. Pagos anticipados

Corresponden a pagos efectuados con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes o servicios que la Entidad recibirá en el desarrollo normal de sus operaciones futuras. Se reconocen inicialmente al monto de efectivo pagado, a partir de la fecha en que se hace el pago, siempre que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales pagos fluyan hacia la Entidad.

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, éstos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales del periodo. Cuando los pagos anticipados correspondan a un periodo de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante.

I. Activos intangibles

Activos intangibles

Las marcas, contratos de operación y otros activos adquiridos individualmente se presentan al costo histórico menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas durante su vida útil estimada que para el hotel Four Seasons Ciudad de México es de 19 años, para los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba es de 20 años y para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba de 25 años. En el caso del Hotel Villa Magna de Madrid la marca es de vida indefinida.

Crédito mercantil

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

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

Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

m. Arrendamientos

La NIIF 16 introdujo un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos, dicho cambio en la política contable se considera a partir del 1 de enero de 2019

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos los incentivos de arrendamiento por cobrar;

- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo;

- Los importes que se espera sean pagaderos por RLH en garantía de valor residual;

- Precio de ejercicio de una opción de compra si RLH tiene certeza razonable de ejercer esa opción, y

- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento, si los términos del arrendatario reflejan que RLH ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, RLH:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;

- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por RLH, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y

- Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

RLH está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;

- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;

- Cualquier costo directo inicial, y

- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si RLH tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

Hasta el 31 de diciembre del 2018 los arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo donde RLH, como arrendatario, tenía sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, se clasificaron como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizaron al inicio del arrendamiento al valor razonable del bien arrendado o, si es inferior, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las obligaciones de arrendamiento correspondientes, netas de los gastos financieros, se incluyeron en otras cuentas por pagar a corto y largo plazos. Cada pago de arrendamiento se asignó entre el pasivo y el costo financiero. Los costos financieros se cargan a resultados durante el periodo de arrendamiento con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo. Los inmuebles, mobiliario y equipo adquiridos en arrendamientos financieros se deprecian durante la vida útil del activo o durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento si no existe certeza razonable de que la Entidad obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento.

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad no se transfirieron a RLH como arrendatario se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan a resultados bajo el método de línea recta durante el periodo del arrendamiento.

n. Deterioro de activos no financieros

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

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación.

El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

El crédito mercantil y los activos intangibles de vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de deterioro, o con mayor frecuencia si existen eventos o circunstancias que indiquen que podrían verse afectados.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, RLH realizó pruebas de deterioro de sus activos y no identificó deterioro sobre los mismos.

o. Capital contribuido

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

p. Pasivos financieros

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de RLH. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 15.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un periodo mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Baja de pasivos financieros

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Cuando RLH intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda realiza un análisis cualitativo de los factores que cambiaron, así como un análisis sobre si los términos son sustancialmente diferentes. RLH considera una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo cuando existen cambios relevantes en los factores cualitativos analizados y se modifican los términos del pasivo existente de forma sustancial. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada a valor de los flujos de efectivo remanentes del instrumento de deuda original. Si los factores cualitativos analizados no cambiaron de forma relevante y la modificación no es sustancial, la diferencia entre: 1) el importe en libros del instrumento de deuda antes de la modificación, y 2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación, debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de Otros (egresos) ingresos.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

q. Provisiones

Las provisiones por sueldos, vacaciones, bonos y demandas laborales se reconocen cuando RLH tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación, utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

r. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, modificándose por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera generadas entre las fechas de las transacciones y las de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

s. Beneficios a los empleados

La Entidad opera distintos planes al retiro, incluyendo de beneficios definidos.

RLH proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes doce meses. RLH reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentra contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios definidos a largo plazo. El monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales y de bonos corporativos de alta calidad en caso de haber un mercado profundo, denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 18.

El costo por servicios presentes del plan de beneficios definidos se reconoce en el estado consolidado de resultados, salvo que se incluyan en el costo de un activo, y refleja el incremento en la obligación por beneficios definidos proveniente del servicio del empleado durante el año.

Los costos de servicios pasados se reconocen en resultados. El costo de interés neto se calcula aplicando la tasa de descuento al saldo de la obligación por beneficios definidos. Este costo se incluye en el gasto por beneficios a empleados en el estado consolidado de resultados.

Las utilidades y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Pagos basados en acciones

Al 31 de diciembre de 2019, RLH tenía un plan de beneficios de pagos basados en acciones a través de un plan de compensación, del cual eran beneficiarios ciertos directivos, empleados y algunas empresas de servicios y cuya única condición de cumplimiento era permanencia en el empleo/prestación de servicios en las fechas establecidas en el plan. Véase Nota 21.

Bajo este esquema, RLH emitió la totalidad de las acciones al inicio del plan y por las que no se había cumplido la condición de permanencia permanecían depositadas en fideicomisos, para convertirse en irrevocables a partir de la fecha de cumplimiento. Estos fideicomisos cumplían con los criterios de consolidación de acuerdo con la NIIF 10 y se presentaban como acciones en Tesorería en el capital contable. Como se menciona en la nota 1e, este plan fue modificado y con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 ya no se tienen beneficiarios de pagos basados en acciones. Las políticas contables utilizadas durante su vigencia se mencionan a continuación.

El gasto correspondiente al plan, el cual está en función del valor razonable de las acciones a la fecha de concesión, se reconoce: a) de manera inmediata cuando ya no están sujetas a un periodo de irrevocabilidad y las acciones fueron liberadas, y b) sobre el periodo de irrevocabilidad que está en función de los periodos de permanencia establecidos en el plan. Por ambos conceptos había un correspondiente incremento en el capital.

Cuando las acciones se pierden, debido a que el empleado no cumple con las condiciones de permanencia, las acciones se distribuyen entre los beneficiarios que continúan siendo sujetos al plan de compensación y se mantienen como acciones propias hasta el momento en que sean irrevocables.

Cuando existen modificaciones al plan y se aceleran los periodos de devengamiento, RLH reconoce de manera inmediata los efectos acumulados de la modificación en los resultados del periodo.

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

RLH reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas después de ciertos ajustes. RLH reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 28.

t. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 27.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconoce un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, excepto cuando RLH es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, RLH determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que RLH espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y RLH tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a las posiciones fiscales y a las devoluciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación.

u. Reconocimiento de ingresos

Renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación

Los ingresos por la prestación de servicios de renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación (campo de golf, SPA y otras amenidades) se reconocen conforme se prestan estos y: a) el importe de los ingresos y costos incurridos y por incurrir y el grado de avance en la prestación del servicio son determinados de manera confiable, y b) es probable que RLH reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.

RLH reconoce los ingresos por renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega ha ocurrido, la contraprestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada.

Los ingresos por renta de habitaciones y residencias se reconocen a través del tiempo y los ingresos por alimentos y bebidas y otros departamentos de operación se reconocen en un punto en el tiempo.

Desarrollo y venta residencias privadas de lujo

RLH desarrolla y vende propiedades residenciales. Los ingresos se reconocen cuando el control sobre la propiedad se transfiere al cliente. Las propiedades generalmente no tienen un uso alternativo para RLH debido a restricciones contractuales. Sin embargo, no surgen derechos de pago obligatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se reconocen en el momento en que el título legal es transferido al cliente.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los casos, la contraprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido.

Componente de financiamiento

RLH no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, RLH no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

v. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por RLH

RLH ha aplicado las siguientes normas por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2020:

- Reforma de la tasa de interés de referencia (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

  De acuerdo con las disposiciones de transición (de la fase 1 de la Reforma) la Entidad adoptó las modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 de forma retrospectiva a las relaciones de cobertura que existían al comienzo del periodo de reporte o que fueron designadas posteriormente, y al monto acumulado en la reserva de cobertura de flujo de efectivo a esa fecha.

Las modificaciones proporcionan una alternativa temporal para la aplicación de requisitos contables de cobertura específicos a las relaciones de cobertura directamente afectadas por la reforma a la tasa interbancaria (IBOR por sus siglas en inglés). Las alternativas tienen el efecto de que la reforma a la IBOR generalmente no debe causar la finalización de la contabilidad de cobertura. Sin embargo, cualquier inefectividad de cobertura continúa registrándose en el estado de resultados. Las alternativas dejarán de aplicarse cuando la incertidumbre derivada de la reforma al índice de referencia de los tipos de interés ya no esté presente.

La nota Nota 3, "Administración de riesgos financieros, riesgo de tasa de interés" proporciona información sobre la incertidumbre que surge de la reforma a la IBOR para las relaciones de cobertura sobre las cuales la entidad ha aplicado las alternativas. No se requirieron cambios en ninguno de los montos reconocidos en el periodo actual o anterior como resultado de estas modificaciones.

La Entidad no adoptó anticipadamente las modificaciones hechas en la fase 2 de las Reforma, la cual es efectiva a partir del 1 de enero de 2021.

- NIIF 9 "Instrumentos financieros"

Con relación a contabilidad de cobertura bajo IAS 39, la Entidad a partir del 1 de enero de 2020 ejerció la opción de cambiar a NIIF 9 de forma prospectiva sin modificar los importes de forma retrospectiva.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Las relaciones de cobertura calificadas por la Entidad vigentes al 1 de enero de 2020 también califican para la contabilidad de coberturas de acuerdo con la NIIF 9 y, por lo tanto, se consideraron como relaciones de cobertura continuas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2020, y no han sido adoptadas de manera anticipada por RLH. No se espera que estas normas tengan un impacto material para RLH en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

w. Otros resultados integrales (ORI)

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjeras, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, las remediciones de la obligación por beneficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

x. Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina de la misma forma, tomando en consideración:

- El efecto después de impuestos a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.

- El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en circulación, asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

y. Redondeo de saldos

Todos los importes revelados en los estados financieros y en las notas han sido redondeados en miles de pesos mexicanos, en miles de dólares estadounidenses o en miles de euros, a menos que se especifique lo contrario.

Nota 3 - Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

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

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

Riesgos de mercado

Reforma a la tasa de interés de referencia

Después de la crisis financiera, la reforma y el reemplazo de las tasas de interés de referencia, como la Libor y otras tasas interbancarias (IBOR por sus siglas en inglés) se ha convertido en una prioridad para los reguladores globales. Actualmente existe incertidumbre sobre el momento y la naturaleza precisa de estos cambios.

La tesorería de la Entidad gestiona el plan de transición de la Libor a otra tasa de referencia y se encuentra en proceso de definir la transición a las tasas de referencia alternativas, así como los supuestos y juicios significativos en la aplicación de la modificación. El mayor cambio será las modificaciones a los términos contractuales de la deuda a tasa variable referenciada a la Libor y el instrumento asociado y la actualización correspondiente de la designación de cobertura. Sin embargo, la tasa de referencia modificada también puede afectar a otros sistemas, procesos, modelos de riesgo y valuación, además de tener implicaciones fiscales y contables.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor que se detalla en la Nota 15 incisos a), b), c), d), e), g), h) que totalizan $ 8,269,898 (99% del total de deuda) y $ 6,663,155 (98% del total de deuda) al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente. Para cubrir la variabilidad de los flujos de efectivo de estos préstamos la Entidad adquirió instrumentos financieros derivados correspondientes a swaps de tasas de interés, y aplica contabilidad de cobertura, considerando que términos clave (monto del principal, fechas de pago, fechas de revisión, tipo de moneda) coinciden con los de la deuda en la que paga un préstamo a tasa fija y recibe una tasa variable. Todos los swaps de tasa de interés

son para cubrir el riesgo de los préstamos a tasa variable Libor. Véase Nota 17. Cómo se indica en dicha Nota la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps.

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a la nueva tasa de referencia, es posible que sea necesario aplicar ajustes de las diferencias de plazo y las diferencias de crédito a la nueva tasa de referencia para permitir que las dos tasas de referencia sean económicamente equivalentes en la transición.

Alternativa aplicada

RLH ha aplicado las siguientes alternativas que fueron introducidas por las modificaciones realizadas a la NIIF *9 Instrumentos financieros* en enero de 2019:

- Al considerar el requisito de "altamente probable", la Entidad ha asumido que la tasa de interés Libor en la que se basa la deuda cubierta de la Entidad no cambia como resultado de la reforma a la IBOR.

- Al evaluar si se espera que la cobertura sea altamente efectiva sobre una base prospectiva, la Entidad ha asumido que la tasa de interés Libor sobre la cual no se modifican los flujos de efectivo de la deuda cubierta y el swap de tasa de interés que la cubre no se verán modificados por la reforma a la Libor.

- RLH no ha reciclado la reserva de cobertura de flujo de efectivo relacionada con el periodo posterior a la entrada en vigor de las reformas.

Sin embargo, existe incertidumbre sobre cuándo y cómo puede ocurrir el reemplazo. Cuando se produzca el cambio en la partida cubierta o en el instrumento de cobertura la Entidad volverá a medir el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta o el valor razonable del swap de tasa de interés, respectivamente, con base en la nueva tasa alternativa de referencia. Las relaciones de cobertura pueden experimentar ineficacia de la cobertura si hay una diferencia del momento de la transición u otro desajuste entre la partida cubierta y la del instrumento de cobertura a la nueva tasa de referencia. La Entidad no espera que los montos acumulados en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifiquen inmediatamente a resultados debido a la transición a la nueva tasa alternativa de referencia.

i. Riesgo cambiario

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

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

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

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano, y con respecto al peso 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 sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de 2020	Año que terminó el 31 de diciembre de 2019
	Dólares	Dólares
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	9,448	23,310
Ingresos por alimentos y bebidas	483	647
Ingresos por servicios de campo de golf	5,995	12,901
Ingresos por venta de residencias	10,225	6,089
Pagos a proveedores	(21,801)	(23,420)
Principal e intereses pagados sobre préstamos	(843)	(1,735)
Neto	3,507	17,792

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

Si el tipo de cambio promedio (MXN-USD) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución de $76,220 y $39,848 al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, respectivamente. Asimismo, si el tipo de cambio promedio (MXN-EUR) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un incremento de €12,648 y €4,773 al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, respectivamente, derivado de las operaciones con moneda funcional peso.

ii. Riesgo de precios

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

iii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

La Entidad analiza su exposición al riesgo de las tasas de interés en forma dinámica. Diversos escenarios son simulados, considerando refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamientos alternativos y la contratación de coberturas. Con base en dichos escenarios, la Entidad estima el impacto de un cambio en las tasas de interés sobre el resultado del año. En las simulaciones se asume la misma variabilidad en las tasas de interés para todos los préstamos, aunque estén denominados en diferentes monedas.

La Entidad administra su riesgo de cambios en los flujos de efectivo por préstamos con tasas de interés variables a través de la contratación de instrumentos financieros swaps de tasas de interés variable a fija. Estos instrumentos financieros derivados tienen el efecto económico de convertir los préstamos con tasas variables en préstamos con tasas fijas. El principal objetivo de la utilización de dichos instrumentos financieros es conocer con certeza los flujos de efectivo que la Entidad pagará para cumplir obligaciones contraídas.

Con los swaps de tasas de interés, la Entidad conviene con otras partes en entregar o recibir periódicamente la diferencia existente entre el importe de los intereses de las tasas variables pactadas en los contratos de deuda y el importe de los intereses de las tasas fijas contratadas en los instrumentos financieros derivados.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, sobre todo los préstamos bancarios excepto los de Bancomext, S.N.C. (Véase Nota 15), cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios.

iv. Riesgo de crédito

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. RLH de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

Cuentas por cobrar

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

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

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Cartera vigente	$ 156,646	$ 262,860
Cartera más de un año	102,240	
Pérdida por deterioro de clientes*	(106,013)	(2,859)
Total clientes	$ 152,873	$ 260,001

* La pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año principalmente, los movimientos de dicha partida se detallan en la Nota 7.

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Administración del RLH ha reconocido una provisión de deterioro del valor de cuentas por cobrar derivado principalmente de mayor riesgo de recuperabilidad ante los problemas de liquidez de corto plazo de ciertos clientes.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

v. Riesgo de liquidez

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Préstamos bancarios	$ 21,689	$ 123,571	$ 369,024	$ 7,827,912	$ 8,342,196
Proveedores	245,159				245,159
Intereses sobre préstamos	63,567	194,290	253,355	1,353,098	1,864,310
Partes relacionadas	1,327		138,622		139,949
Cuentas por pagar y gastos acumulados		917,480			917,480
Instrumentos financieros derivados				437,280	437,280
Arrendamientos	908	28,981	28,607	37,496	95,992
	$ 332,650	$1,264,322	$ 789,608	$ 9,655,786	$ 12,042,366

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

Administración de capital

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

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

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

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

Estimación del valor razonable

A continuación, se presenta el análisis de los instrumentos financieros medidos a su valor razonable por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.

- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden confirmar para el pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios)

- Nivel 3: Información sobre el pasivo que no se basa en datos que se puedan confirmar en mercados activos (es decir, información no observable)

La siguiente tabla presenta el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

2020	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$	$ 437,280	$	$ 437,280
Total	$	$ 437,280	$	$ 437,280

2019	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$	$ 6,341	$	$ 6,341
Total	$	$ 6,341	$	$ 6,341

2019	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$	$ 219,263	$	$ 219,263
Total	$	$ 219,263	$	$ 219,263

Durante el período al 31 de diciembre de 2020 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2019 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y

deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Nota 4 - Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

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

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

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

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

a. Estimaciones

Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

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

Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, 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.

b. Juicios significativos

Impactos por Covid-19

Cómo se indica en la Nota 2 al presentarse la crisis mundial COVID-19 durante el primer trimestre de 2020, las operaciones de la Entidad se vieron afectadas negativamente y fue la primera vez que la Entidad suspendió completamente sus operaciones por cualquier período de tiempo o se abrió al público en una capacidad limitada, así como ciertas medidas proactivas que la Administración tomó y que están descritas en dicha nota. Consecuente con estas medidas y constantes cambios en las circunstancias, la Administración ha tomado decisiones respecto a la selección de escenarios probables en sus planes de negocio para la asignación o disponibilidad de flujos de efectivo y cumplimiento de obligaciones financieras en los contratos bancarios, los cuales se basan en las expectativas futuras de ingresos por habitación disponible, ocupación hotelera y gastos operativos, estimando un escenario de crecimiento en los ingresos y ocupación para la recuperación hacia niveles cercanos a los de 2019.

Cómo toda estimación existe una constante incertidumbre en torno a la naturaleza cambiante de COVID-19 y su impacto en las operaciones de la Entidad; sin embargo, la Administración ha preparado estos escenarios probables y el mantenimiento de las medidas proactivas para asegurar la máxima flexibilidad financiera y mitigar el impacto operativo y financiero de COVID-19, con base en la información de expertos, información histórica y experiencia en la industria. Como resultado de la incertidumbre derivada de la naturaleza cambiante de COVID-19, la entidad no puede predecir sus resultados operativos futuros con total certeza.

Nota 5 - Posición de divisas:

RLH tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las compañías con moneda funcional el peso mexicano:

	31 de diciembre 2020		31 de diciembre 2019	
	Dólares	**Euros**	**Dólares**	**Euros**
Activos	42,799	10,371	55,184	4,516
Pasivos	(119,215)	(7)	(94,473)	
Posición neta	(76,416)	10,364	(39,289)	4,516

Al 31 de diciembre de 2020 el tipo de cambio era de $19.95 por dólar estadounidense y $24.41 por euro.
Al 31 de diciembre de 2019 el tipo de cambio era de $18.85 por dólar estadounidense y $21.15 por euro.
Al 26 de febrero de 2021, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio era de $20.90 por dólar americano y $24.88 por euro.

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por fondos de efectivo, depósitos bancarios, saldos en moneda extranjera e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Depósitos bancarios	$ 1,858,839	$ 2,202,130
Efectivo para servicio de la deuda	135,242	180,113
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	36,291	73,613
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	$ 2,030,372	$ 2,455,856
Efectivo restringido a largo plazo	$ 49,374	$ 76,315

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 15, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda por $135,242 y $180,113 al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, respectivamente. Debido a que las condiciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

El efectivo restringido a largo plazo por $49,374 y $76,315 al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, respectivamente. Corresponde al efectivo destinado para el cumplimiento del servicio de la deuda del Hotel Villa Magna, cuyas restricciones limitan el uso de dicho importe a la autorización por parte de los bancos acreedores.

Nota 7 - Clientes y otras cuentas por cobrar:

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Clientes	$ 258,886	$ 262,860
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(106,013)	(2,859)
Clientes - Neto	152,873	260,001
Impuesto al valor agregado por recuperar	404,678	378,616
Impuesto sobre la renta por recuperar	213,274	198,715
Impuesto al valor agregado acreditable	81,786	66,655
Otras cuentas por cobrar	169,835	147,662
Total	$ 1,022,446	$ 1,051,649

El valor razonable de clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 es similar a su valor en libros.

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

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Al inicio del año	$ 2,859	$ 3,389
Aumento (disminución) a la provisión	103,414	(425)
Aplicación de la provisión	(260)	(105)
Al final del año	$ 106,013	$ 2,859

* Las pérdidas crediticias esperadas se encuentran registradas dentro de los gastos administrativos y de operación (ver nota 23).

Nota 8 - Análisis de inventarios:

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Alimentos y bebidas	$ 31,460	$ 29,830
Suministros	60,925	52,169
Total	$ 92,385	$ 81,999

Nota 9 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

a. Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Edificios	$ 11,829,673	$ 8,673,233
Mobiliario y equipo	2,245,356	2,020,587
Equipo de cómputo	137,308	115,376
Equipo de transporte	71,074	82,184
	14,283,411	10,891,380
Depreciación acumulada	(2,470,526)	(1,819,756)
	11,812,885	9,071,624
Terrenos	6,399,988	5,886,035
Construcciones en proceso	1,703,327	2,488,729
Total	$ 19,916,200	$ 17,446,388

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

Costo	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Costos por préstamos	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Edificios**	$ 8,673,233	$ 63,999	$	$	$ 2,436,905	$ 655,536	$ 11,829,673
Mobiliario y equipo	2,020,587	43,224		(703)	44,819	137,429	2,245,356
Equipo de cómputo	115,376	12,601			2,569	6,762	137,308
Equipo de transporte	82,184	457		(612)	(18,841)	7,886	71,074
Terrenos	5,886,035					513,953	6,399,988
Construcciones en proceso	2,488,729	1,657,506	68,053*		(2,491,324)	(19,637)	1,703,327
Total	$ 19,266,144	$ 1,777,787	$ 68,053	$ (1,315)	$ (25,872)	$ 1,301,929	$ 22,386,726

Depreciación	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Depreciación	Bajas	Traspasos	Efecto de| conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Edificios	$ 1,178,655	$ 235,990	$	$ 92,672	$ 143,869	$ 1,651,186
Mobiliario y equipo	514,418	162,988	(205)	(96,621)	79,397	659,977
Equipo de cómputo	91,474	14,622		(1,177)	5,537	110,456
Equipo de transporte	35,209	14,108	(332)	(6,992)	6,914	48,907
Total	$ 1,819,756	$ 427,708	$ (537)	$ (12,118)	$ 235,717	$ 2,470,526
Neto	$ 17,446,388					$ 19,916,200

Por el año terminado 31 de diciembre de 2019, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

Costo	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Adiciones	Costos por préstamos	Bajas	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Edificios	$ 9,115,273	$ 40,847	$	$	$ (482,887)	$ 8,673,233
Mobiliario y equipo	2,037,186	73,484		(577)	(89,506)	2,020,587
Equipo de cómputo	102,904	18,530		(5)	(6,053)	115,376
Equipo de transporte	61,650	24,090			(3,556)	82,184
Terrenos	6,012,293	134,912			(261,170)	5,886,035
Construcciones en proceso	959,924	1,518,063	13,182*		(2,440)	2,488,729
Total	$ 18,289,230	$ 1,809,926	$ 13,182	$ (582)	$ (845,612)	$ 19,266,144

Depreciación	Saldo al 31 diciembre de 2018	Depreciación del ejercicio	Bajas	Efecto de conversión	Saldo al 31 diciembre de 2019
Edificios	$ 1,005,771	$ 259,626	$ -	$ (86,742)	$ 1,178,655
Mobiliario y equipo	435,456	129,169	(171)	(50,036)	514,418
Equipo de cómputo	73,787	22,735		(5,048)	91,474
Equipo de transporte	19,339	19,169		(3,299)	35,209
Total	$ 1,534,353	$ 430,699	$ (171)	$ (145,125)	$ 1,819,756
Neto	$ 16,754,877				$ 17,446,388

* Importe que corresponde a las inversiones realizadas en los hoteles One & Only Mandarina, Banyan Tree Mayakoba, principalmente. Corresponden a intereses capitalizados durante la etapa de construcción de los proyectos.

** El importe de edificio incluye renovación de edificios y mejoras a locales arrendados.

b. La depreciación registrada en los resultados de 2020 y de 2019 asciende a $427,708 y $430,699, respectivamente.

c. Los inmuebles de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba y Villa Magna de Madrid, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a $13,620,408 y $13,272,442, respectivamente, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 15.

Nota 10 - Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Terrenos en desarrollo	$ 495,374	$ 514,855
Terrenos para desarrollar	769,059	769,059
Obras en proceso	847,286	641,974
Residencias disponibles para venta	137,230	226,282
	2,248,949	2,152,170
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	(1,479,890)	(1,383,111)
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	$ 769,059	$ 769,059

Los terrenos en desarrollo es el valor del terreno en donde se están llevando las construcciones de villas y las obras en procesos son todos los costos de mejoramiento y acondicionamiento, costos de mano de obra, materiales, entre otros. En el caso de los terrenos por desarrollar, son terrenos que tiene RLH y que aún no tiene un proyecto específico para comenzar la construcción, por lo que se incluyen en el largo plazo

Nota 11 - Activos intangibles y crédito mercantil:

Los activos intangibles y crédito mercantil se integran como sigue:

Costo	**Contratos de operación**	**Marcas**	**Derechos de uso y otros**	**Activos intangibles**	**Crédito mercantil**	**Total**
Al 31 de diciembre de 2018	$ 598,158	$ 253,304	$ 12,525	$ 863,987	$ 1,050,431	$ 1,914,418
Adiciones			101,219	101,219		101,219
Efecto de conversión	(23,530)	(7,272)	(2,708)	(33,510)	(54,096)	(87,606)
Al 31 de diciembre de 2019	574,628	246,032	111,036	931,696	996,335	1,928,031
Adiciones			41,058	41,058		41,058
Efecto de conversión	30,997	36,982	15,191	83,170	135,502	218,672
Al 31 de diciembre de 2020	$ 605,625	$ 283,014	$ 167,285	$ 1,055,924	$ 1,131,837	$ 2,187,761
Amortización						
Al 31 de diciembre de 2018	$ (53,543)	$ (9,742)	$ (192)	$ (63,477)	$ -	$ (63,477)
Cargo a resultados	(35,911)	(1,058)	(9,226)	(46,195)		(46,195)
Efecto de conversión	2,057	29	55	2,141		2,141
Al 31 de diciembre de 2019	(87,397)	(10,771)	(9,363)	(107,531)	-	(107,531)
Cargo a resultados	(37,861)	(1,089)	(39,585)	(78,535)		(78,535)
Efecto de conversión	(4,659)	(1,553)	(18,268)	(24,480)		(24,480)
Al 31 de diciembre de 2020	$ (129,917)	$ (13,413)	$ (67,216)	$ (210,546)	$	$ (210,546)

Valor neto en libros	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros	Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
Costo	$ 574,628	$ 246,032	$ 111,036	$ 931,696	$ 996,335	$ 1,928,031
Amortización	(87,397)	(10,771)	(9,363)	(107,531)		(107,531)
Al 31 de diciembre de 2019	$ 487,231	$ 235,261	$ 101,673	$ 824,165	$ 996,335	$ 1,820,500
Costo	$ 605,625	$ 283,014	$ 167,285	$ 1,055,924	$ 1,131,837	$ 2,187,761
Amortización	(129,917)	(13,413)	(67,216)	(210,546)		(210,546)
Al 31 de diciembre de 2020	$ 475,708	$ 269,601	$ 100,069	$ 845,378	$ 1,131,837	$ 1,977,215

Los contratos de operación y las marcas generadas por asignación de valor razonable en adquisición son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida indefinida. La marca del hotel Villa Magna de Madrid es de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2020 y de 2019 asciende a $78,535 y $46,195, respectivamente.

La valuación del crédito mercantil y de la marca de vida indefinida se revisa anualmente.

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2020 y 2019, el monto recuperable del crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por la Administración que cubren un periodo de cinco años.

Los flujos de efectivo que superan el periodo de cinco años son extrapolados usando las tasas de crecimiento estimadas que se mencionan a continuación. Las tasas de crecimiento son consistentes con las proyecciones incluidas en informes específicos a la industria en la que opera cada UGE. Al 31 de diciembre de 2020 no se han reconocido pérdidas por deterioro.

El enfoque de la Administración y los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Villa Magna fueron los siguientes:

	Four Seasons		Fairmont Mayakoba		Villa Magna	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Crédito mercantil	$ 42,984	$ 42,984	$ 108,121	$ 106,684	$ 976,810	$ 846,667
Margen deterioro	$ 1,923,234	$ 2,292,715	$ 651,026	$ 34,330	$ 170,178	$ 594,822
Tasa de descuento	10.5%	10.5%	11.0%	11.0%	7.75%	9.0%
Tasa de capitalización	7.5%	6.5%	8.0%	8.0%	7.1%	7.1%
Costos de cierre	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Periodo de retención	10 años	10 años	5 años	5 años	7 años	7 años

Nota 12 - Instrumentos financieros por categoría:

La Administración evalúa qué modelos de negocios se aplican a los activos financieros que posee el Grupo y clasifica sus instrumentos financieros de acuerdo con las categorías establecidas en la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

	31 de diciembre de	
Activos financieros a costo amortizado:	**2020**	**2019**
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 2,030,372	$ 2,455,856
Clientes y cuentas por cobrar (no incluye impuestos por recuperar ni anticipos a proveedores)	322,708	407,663
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	42,902	46,348
	$ 2,395,982	$ 2,909,867
Valor razonable con cambios en resultados:		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	$ 199,117	$ 226,386
Derivados de cobertura:		
Instrumentos financieros derivados activos	$	$ 6,341
Instrumentos financieros derivados pasivos	437,280	(219,263)
	$ 437,280	$ (212,922)
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Préstamos bancarios	$ 8,342,196	$ 6,780,526
Proveedores	245,159	242,391
Cuentas por pagar y gastos acumulados	947,369	743,120
Partes relacionadas	139,949	221,679
Arrendamientos a largo plazo	66,103	70,207
	$ 9,740,776	$ 8,057,923

Nota 13 - Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar:

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Pasivo por terreno de villas Mandarina	$ 221,050	$
Liquidación plan de compensación		127,925
Gastos acumulados *	56,996	45,517
Impuestos por pagar	54,002	63,613
Arrendamientos a corto plazo por pagar	29,889	18,602
Honorarios	12,461	23,739
Impuesto al valor agregado por pagar	14,363	61,339
Otras cuentas por pagar **	572,971	463,724
	$ 961,732	$ 804,459

* Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros.

** Corresponde a pasivos con acreedores diversos comerciales nacionales y extranjeros.

Nota 14 - Provisiones:

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los movimientos de provisiones fueron como sigue:

2020	Sueldos	Vacaciones	Bonos	Demandas legales	Otras	Total
Valor en libros al inicio del año	$ 27,301	$ 19,729	$ 54,330	$ 10,722	$ 11,997	$ 124,079
Cargo al estado de resultados	13,431	26,853	35,394	213	39,813	115,704
Efecto de conversión	1,957	288				2,245
Montos no utilizados revertidos			(15,694)	(2,509)		(18,203)
Montos usados en el año	(27,301)	(19,729)	(38,636)		(11,997)	(97,663)
Al 31 de diciembre de 2020	$ 15,388	$ 27,141	$ 35,394	$ 8,426	$ 39,813	$ 126,162

2019	Sueldos	Vacaciones	Bonos	Demandas legales	Otras	Total
Valor en libros al inicio del año	$ 14,973	$ 16,609	$ 26,519	$ 10,722	$ 38,471	$ 107,294
Provisión cargada al activo fijo						
Cargo al estado de resultados	27,301	19,729	54,330		11,997	113,357
Efecto de conversión	(584)	(2,562)				(3,146)
Montos usados en el año	(14,389)	(14,047)	(26,519)		(38,471)	(93,426)
Al 31 de diciembre de 2019	$ 27,301	$ 19,729	$ 54,330	$ 10,722	$ 11,997	$ 124,079

Nota 15 - Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

		31 de diciembre de	
		2020	2019
a.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A.	$ 1,137,730	$ 1,086,695
b.	Préstamo con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A.	1,208,863	1,180,187
c.	Préstamo con garantía hipotecaria contratado con BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S.A.	1,046,844	1,002,987
d.	Crédito simple sindicado contratado con Caixabank, S. A.	930,897	344,744
e.	Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.	1,043,612	986,546
f.	Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S.N.C.	72,298	117,371
g.	Crédito simple con Caixabank, S.A. y Banco Sabadell, S. A.	1,915,034	1,596,142
h.	Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.	986,918	465,854
		8,342,196	6,780,526
	Menos - Porción a plazo menor de un año	(145,260)	(355,689)
	Porción a largo plazo de los préstamos bancarios	$ 8,196,936	$ 6,424,837

a. Crédito sindicado contratado por Inalmex con Caixabank, S. A. (Caixabank) 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 2025 y causa intereses a la tasa Libor más 250 puntos base, pagaderos de forma trimestral en conjunto con el principal. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del préstamo es de Dls.59,671.

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.

El valor razonable del crédito al 31 de diciembre de 2020 asciende a $1,308,001 ($1,283,526 en 2019). 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 3.92% anual.

b. Contrato de préstamo celebrado por Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. (OHCM) con Caixabank, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Fairmont Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento al 20 de marzo de 2025 y el 22 de noviembre de 2018 se agrega un Tramo "D" de préstamo por Dls.9,188, la tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 250 puntos base. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del préstamo es de Dls.61,456.

El 19 de junio de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se aplazó la fecha de vencimiento hasta el 20 de junio de 2032, se otorgaron un diferimiento de la amortización de pagos por 24 meses.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 asciende a $1,428,302 ($1,307,623 en 2019). 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 2.98% anual.

c. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (ISMY) por BBVA Bancomer, S. A. (BBVA) y Banco de Sabadell, S. A. (Sabadell) con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Rosewood Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento al 29 de noviembre de 2028 a una tasa de interés pactada de Libor a tres meses más 240 puntos base. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.53,047.

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

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 asciende a $1,189,419 ($1,185,335 en 2019). 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 2.83% anual.

d. Préstamo otorgado a Mayakoba Thai, S. A. de C. V., con fecha 9 de mayo de 2018, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Banyan Tree Mayakoba, el cuál celebró con Caixabank un contrato de crédito simple sindicado dividido en dos formas: Tramo "A" de Dls.21,000 y un Tramo "B" de Dls.29,000, sujetos a una tasa de interés Libor a 90 días más 240 puntos base para el Tramo "A" y 250 puntos base para el Tramo "B", el vencimiento de ambos tramos es el 30 de mayo de 2030. El 29 de junio de 2018, se hizo la disposición del Tramo "A". Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.47,427.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 asciende a $414,340 ($402,187 en 2019). 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 3.47% anual.

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 cuotas para el "Tramo A" durante el segundo año.

El 14 de abril de 2020, se realizó la primera disposición del Tramo "B" por un importe de Dls.16,000, en octubre y diciembre de 2020 se realizaron dos disposiciones por Dls.6,000 y Dls.7,000, respectivamente. El valor razonable del préstamo adquirido por este tramo asciende a $650,309 y la tasa de interés efectiva es del 2.79% anual.

e. Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. (Bancomext) a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V., a una tasa de interés Libor a tres meses más 450 puntos base, con vencimiento en 2032. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.51,900.

El 23 de abril de 2020 se celebró un convenio modificatorio de recalendarización, donde se acordó que los intereses devengados y exigibles para los meses de abril, julio y octubre de 2020, serán adicionados a la cantidad correspondiente a la última amortización del crédito.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2020 asciende a $1,336,194 ($1,280,044 en 2019). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados.

f. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de crédito con Bancomext, mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls.15,000 o su equivalente en pesos mexicanos por $286,803, considerando un tipo de cambio de $19.1202 pesos por dólar. La tasa de interés acordada es TIIE a 91 días más 225 puntos base, pagaderos trimestralmente. La línea de crédito es para reembolsar hasta el 90% del IVA que se pague durante el periodo de construcción del hotel One & Only Mandarina. La primera disposición de este crédito se llevó a cabo el 26 de junio de 2018. Durante el año 2020 se recibieron disposiciones de $148,675 (44,785 durante el año de 2019).

g. El 21 de diciembre de 2018, el Hotel Villa Magna, Caixabank y Sabadell suscribieron un contrato de financiamiento con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Villa Magna, el cual tiene como objetivo refinanciar íntegramente la deuda que tenía contratada la Compañía, a una tasa de interés anual de EURIBOR más 215 puntos base, pagadero en 29 pagos semestrales consecutivos, con vencimiento el 1 de marzo de 2033. La transferencia de fondos del financiamiento fue realizada el 10 de enero de 2019. Asimismo, el 31 de enero de 2020 el banco Caixabank aprobó incrementar el importe de la financiación y dar una disposición por €6,893. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del valor nominal del préstamo es de €82,556.

Asimismo, el contrato establece la obligación de mantener durante toda la vigencia del contrato una cuenta de reserva para el servicio de la deuda, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2020 es de €2,023, equivalente a $49,374.

El valor razonable del préstamo al 31 de diciembre de 2020 asciende a $2,022,893 ($1,609,186 em 2019). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en los flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 2.64% anual.

h. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. A. de C. V. celebró un contrato de crédito simple con Bancomext, mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls.50,000 a una tasa de interés anual Libor a 3 meses más 375 puntos base, pagadero de forma trimestral. El plazo de la línea de crédito es de 15 años contados a partir de la fecha en la que se realice la primera disposición del crédito. El monto del crédito se destinará a financiar los costos de construcción y equipamiento del hotel One & Only Mandarina. La primera disposición de este crédito se realizó el 18 de octubre de 2019, la segunda en marzo de 2020 por un importe de Dls.19,000. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.50,000.

El valor razonable del préstamo al 31 de diciembre de 2020 asciende a $1,266,851 ($632,305 en 2019). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en los flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.19% anual

Cada contrato de los préstamos bancarios establece ciertas restricciones, las cuales deben ser cumplidas individualmente por las subsidiarias que tienen suscritos los préstamos bancarios. Asimismo, cada subsidiaria contratante de un crédito tiene generalmente la obligación de mantener ciertos índices financieros por cada uno de los financiamientos, en diferentes niveles, durante la vigencia de los créditos. Con motivo de la reducción de ingresos ocasionada por la crisis mundial COVID-19, la Administración estimó que algunos de los índices financieros establecidos en los contratos podría no cumplirse, de manera que acordó con las instituciones acreedoras la modificación temporal y/o dispensa de dichos índices. De tal manera, las cláusulas restrictivas y de mantenimiento financiero mencionadas, considerando las modificaciones y/o dispensas han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2020.

Los principales índices que se encuentra obligado a cumplir de forma anual es un índice denominado del Cobertura Anual del Servicio de la Deuda (flujo de efectivo disponible entre el monto de servicio de la deuda), así como el denominado índice de valor de los activos (valor recuperable de la garantía hipotecaria respecto del monto de la deuda de la subsidiaria correspondiente).

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas de los contratos de crédito, que le aplican a la subsidiaria en particular contratante, incluyen:

- Proporcionar a las entidades acreditantes información técnica, económica y financiera.
- Mantener designado a un auditor toda la vida del crédito.
- 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

Nota 16 - Anticipos de clientes:

La integración de los anticipos de clientes se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Anticipos de clientes por servicios hoteleros	$ 463,839	$ 521,975
Anticipos de clientes para compra de residencias	861,329	624,766
	$ 1,325,168	$ 1,146,741

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el movimiento de los anticipos de clientes para compra de residencias se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Al inicio del año	$ 624,766	$ 510,330
Anticipos recibidos de clientes para compra de residencias	450,512	215,958
Aplicación de anticipos por la venta de residencias	(213,949)	(101,522)
Al final del año	$ 861,329	$ 624,766

Nota 17 - Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés que tienen términos críticos similares a la partida cubierta, con tasa de interés de referencia, fecha de pago, vencimiento y monto nocional. La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps. Como todos los términos críticos coincidieron durante el período surge entonces una relación económica.

La inefectividad de cobertura para los swaps de tasas de interés puede ocurrir debido a el ajuste al valor del crédito en los swaps de tasas de interés que no coinciden con el préstamo y a las diferencias en los términos críticos entre los swaps de tasas de interés y los préstamos. La inefectividad en relación con los swaps de tasa de interés fue poco importante al 31 de diciembre de 2020.

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada con el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.

- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.

- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte

Para probar la efectividad retrospectiva, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y de la tasa de interés swap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación, al final de cada mes. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad son:

				Tasa				
					Variable		Valor razonable al	
	Nocional	Fecha de			31 de diciembre de		31 de diciembre de	
Entidad	Pesos	Contratación	Vencimiento	Fija	2020	2019	2020	2019
Mayakoba Thai	$ 213,651	24-jul-18	09-may-27	3.02%	0.21%	1.90%	$ (13,422)	$ (11,310)
Mayakoba Thai	142,434	24-jul-18	09-may-27	3.02%	0.21%	1.90%	(20,028)	(7,676)
Islas de Mayakoba	822,884	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	0.23%	2.14%	(112,484)	(56,206)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1,256,768	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	0.24%	1.91%	(11,278)	6,341
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba*	164,936	20-dic-18	20-marz-25	1.61%		1.91%		(32,548)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	164,936	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	0.24%	1.91%	(55,823)	
Inalmex	309,125	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	0.20%	1.91%	(36,331)	(27,213)
Inalmex	718,153	1-mar-17	24-nov-23	2.32%	0.23%	1.91%	(52,411)	(14,306)
Hotel Villa Magna	568,039	1-mar-18	1-mar-25	0.89%	0.00%	0.00%	(20,358)	(13,425)
Hotel Villa Magna	145,286	1-mar-19	1-mar-33	0.91%	(0.37%)	(0.42%)	(66,570)	(24,341)
Hotel Villa Magna	680,670	1-mar-19	1-mar-33	1.41%	(0.37%)	(0.42%)	(48,575)	(32,238)
Instrumentos financieros pasivos - Neto							$ (437,280)	$ (212,922)

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 79% (84% al 31 de diciembre de 2019).

* Con fecha 23 de mayo de 2020, se realizó la liquidación de dicho instrumento financiero.

Cobertura de flujo de efectivo registrados en capital

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Saldo inicial	$ (141,353)	$ 21,362
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(181,627)	(228,934)
Reclasificado de ORI a resultados	820	851
ISR diferido	53,090	65,368
Saldo final	$ (269,070)	$ (141,353)

El valor razonable de los swaps que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap a valor presente, al cierre del 31 de diciembre de 2020 y de 2019 dio lugar a un pasivo y un abono a la utilidad integral. El monto incluido en la utilidad integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y de 2019 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por $181,627 y $228,934, respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps de tasa de interés contratados por la Entidad se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de diciembre de 2020, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+10 pb	-10 pb
Mayakoba Thai	$ 13,422	$ 12,813	$ 13,943
Mayakoba Thai	20,028	19,254	20,816
Islas de Mayakoba	112,484	108,165	114,240
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	11,278	10,271	12,287
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	55,823	48,189	62,695
Inalmex	36,331	34,488	42,536
Inalmex	52,411	50,253	60,078
Hotel Villa Magna	20,358	18,454	27,409
Hotel Villa Magna	66,570	60,637	71,429
Hotel Villa Magna	48,575	44,850	50,870
Total	$ 437,280	$ 407,374	$ 476,303
Variación		$ (29,906)	$ 39,023
Efecto en el estado de resultados, neto de impuestos		$ (20,934)	$ 27,316

Nota 18 - Beneficios a los empleados:

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, ascendió a $37,054 y $29,101, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Al 1 de enero	$ 29,101	$ 24,313
Incremento a través de adquisición de negocios		
Costo del servicio corriente	5,099	706
Costo de interés	892	2,055
Remediciones:		
Por cambios en supuestos financieros	2,941	2,936
Pagos con cargo a la provisión	(979)	(909)
Al 31 de diciembre	$ 37,054	$ 29,101

Los supuestos actuariales significativos fueron los siguientes:

Concepto	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	7.00%	8.00%
Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	4.50%	4.50%
Tasa de incremento del salario mínimo	3.60%	4.00%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores	9 años	9 años

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de descuento +5 puntos base y -5 puntos base. Pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

	Obligación por Beneficios definidos
Obligación por Beneficios definidos (tasa de descuento base)	$ 37,054
Obligación por Beneficios definidos (Tasa de descuento 5%)	$ 35,641
Obligación por Beneficios definidos (Tasa de descuento -5%)	$ 38,495

Nota 19 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como sigue:

Por cobrar a corto plazo:	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	$ 31,982	$ 46,348
Condominio Maestro la Mandarina A.C. (Afiliada)	8,090	
Condominio Mayakoba A.C., (Afiliada)	1,998	
Vouching México S. L. (Afiliada)	407	
Inversión Tuística R5 S.A.P.I de C.V. (Afiliada)	377	
Balam Solar II S.A.P.I. de C.V. (Afiliada)	24	
Sancus CMK Negocios (Afiliada)	24	
	$ 42,902	$ 46,348

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

Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., (Negocio conjunto)	$ 199,117	$ 226,386

Estas cuentas por cobrar corresponden a la compra de los derechos de cobro por Dls.9,907 al 31 de diciembre de 2020 (Dls.12,012 al 31 de diciembre de 2019), los cuales se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 4.20% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos por recibir de la venta de las residencias de la Fase II del Proyecto denominado Fairmont Residence Mayakoba.

Al 31 de diciembre de 2020 la administración reconoció un cargo a resultados por $12,263 por cambios en el valor razonable de esta cuenta por cobrar. Está importe fue reconocido en el rubro de gastos administrativos y de operación. Véase nota 23.

	31 de diciembre de	
Por pagar a corto plazo:	**2020**	**2019**
Nayarasa, S. de R. L. de C. V., parte relacionada *	$	$ 221,054
Condominio Maestro la Mandarina A. C. (Afiliada)	1,165	
Vouching México S. L. (Afiliada)	162	625
	$ 1,327	$ 221,679

Por pagar a largo plazo:	**2020**	**2019**
Consorcio Empresarial Dimova, S.A. de C.V. (Afiliada) **	$ 138,622	$

* Corresponde al pasivo por la compra del Terreno Villas Mandarina. Durante 2020, se hace del conocimiento del público que Nayarasa, S. de R.L. de C. V. deja de ser parte relacionada de RLH. Para 2020 este importe se encuentra reconocido dentro de las cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar. Véase nota 13.

** Con fecha 16 de octubre de 2020 se pone a disposición una línea de crédito a Nilaya Properties, S.L. por un importe máximo de €14,200, este crédito tiene como finalidad la financiación necesaria para llevar a cabo el proyecto de reforma y reposicionamiento del Hotel Villa Magna. Este contrato establece que una vez finalizadas las disposiciones y a más tardar el 31 de enero de 2022, se deberá capitalizar el importe íntegro del crédito dispuesto en la subsidiaria antes mencionada.

Al cierre del ejercicio 2020, se ha dispuesto de €5,680, Este préstamo devenga un interés referenciado al Euribor más un diferencial de 300 puntos básicos pagaderos anualmente. En el contrato de otorgamiento de la mencionada línea de crédito, se establece un periodo de carencia de devengo de intereses hasta el 31 de enero de 2022. El vencimiento final de la línea de crédito se fija el 16 de octubre de 2030.

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
Gastos:	**2020**	**2019**
Costo del plan de compensación	$ 10,899	$ 602,445
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	16,416	12,739
	$ 27,315	$ 615,184
Otras transacciones:		
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	$ 18,496	$ 108,193
Ingreso por intereses de préstamo a accionista		18,291
Ingresos por servicios administrativos	11,297	
Gastos por servicios administrativo	9,807	
Adquisición del Terreno Mandarina		8,346
Ingresos por traspaso de activos fijos	6,743	
Inversiones en el Hotel One & Only Mandarina		6,298
Honorarios a personas físicas del comité	2,007	
Servicios de tecnología	1,238	
Gastos de viaje	1,050	
Reembolso de gastos	1,045	
Otros ingresos con partes relacionadas	205	
	$ 51,888	$ 141,128

Nota 20 - Contratos de arrendamiento:

Esta nota proporciona información para arrendamientos en los que RLH es arrendatario.

i. Montos reconocidos en el estado de situación financiera.

	31 de diciembre de	
Activos por derecho de uso:	**2020**	**2019**
Edificios	$ 55,176	$ 90,099
Equipo de cómputo	4,252	
Equipo de transporte	38,391	5,235
	$ 97,819	$ 95,334

Pasivo por arrendamiento:	**2020**	**2019**
A corto plazo	$ 29,889	$ 18,602
A largo plazo	66,103	70,207
	$ 95,992	$ 88,809

Las adiciones al activo por derecho de uso durante el año de 2020 fueron $12,955.

ii. Montos reconocidos en el estado de resultados.

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso:	**2020**	**2019**
Edificios	$ 10,773	$ 16,913
Equipo de cómputo	709	126
Equipo de transporte	10,217	1,598
	$ 21,699	$ 18,637
Gasto por intereses (incluidos en costos financieros)	$ 3,049	$ 2,808
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo o de bajo valor	$ 2,383	$ 2,251

El total de flujo de efectivo para los arrendamientos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue de $24,748 y $21,445, respectivamente.

El rubro de edificios corresponde principalmente a el arrendamiento de las oficinas corporativas de RLH.

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y de no arrendamiento. La Entidad asigna la contraprestación en el contrato a los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento en función de sus precios independientes relativos.

Los términos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ninguna cláusula restrictiva. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Las opciones de extensión y terminación están incluidas en una serie de arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo. Estas se utilizan para maximizar la flexibilidad operacional en términos de administración de los activos utilizados en las operaciones de la Entidad. La mayoría de las opciones de extensión y terminación están en poder de la Entidad y no del arrendador.

Nota 21 - Plan de compensación:

En la Asamblea General de Accionistas con fecha 2 de marzo de 2018, se aprobó un plan de compensación. Los beneficiarios del plan de compensación son ciertos funcionarios clave de RLH y tres compañías asesoras de servicios, a quienes se les pagará en acciones y en efectivo (los derechos de cobro).

Con el apoyo de expertos, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el Consejo de Administración realizaron el análisis de dicho plan con respecto a los siguientes puntos: a) el proceso de internalización del equipo de administración; b) la determinación del valor de los contratos de compensación que se utilizaría de base para implementar el plan de compensación, y c) para determinar el valor razonable de la Entidad en este contexto.

Como resultado del análisis mencionado anteriormente, RLH acordó como parte del plan de compensación: i) la entrega a los Beneficiarios de 67,770,149 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, representativas del capital social de RLH, emitidas a un precio de $18.30 pesos por acción ($9 pesos correspondientes al capital social y $9.30 pesos a la prima en suscripción de acciones) equivalente a $1,240,194; ii) el pago derivado del efecto impositivo que generará para los Beneficiarios el plan de compensación por la cantidad de $210,229 ($76,862 correspondientes a impuestos retenidos, y iii) ciertos pagos aplazados en efectivo por un importe de $267,753 de derechos de cobro.

El importe total del plan de compensación ascendió a $1,718,176, de los cuales $1,317,056 se aplicaron al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

Los derechos de cobro serán abonados a los Beneficiarios en las siguientes fechas y proporciones:

a. El 31 de diciembre de 2018, se abonará el 50% de los derechos de cobro, de los cuales el 40% deberá pagarse, aún en el caso en que los Beneficiarios dejen de prestar servicios a, o trabajar para RLH, mientras que el 10% restante será pagado solo en caso de que los Beneficiarios continúen prestando servicios a, o trabajando para RLH en la mencionada fecha de pago,

b. El 31 de diciembre de 2019, se abonará el 10% de los derechos de cobro,

c. El 31 de diciembre de 2020, se abonará el 10% de los derechos de cobro,

d. El 31 de diciembre de 2021, se abonará el 30% restante de los derechos de cobro.

A continuación, se muestra una conciliación de los importes correspondientes al plan de compensación:

	Acciones	Efectivo	Total
Plan de compensación	$ 1,240,194	$ 401,120	$ 1,641,314
Impuestos retenidos	76,862		76,862
Total plan de compensación	1,317,056	401,120	1,718,176
Aplicado a resultados en 2018	(829,916)	(293,059)	(1,122,975)
Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2018	487,140	108,061	595,201
Efecto de revaluación		9,054	9,054
Aplicado a resultados en 2019	(487,140)	(115,305)	(602,445)
Cancelación por retiro anticipado		(1,810)	(1,810)
Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2019	$ -	$ -	$ -

Como se menciona en la nota 1e, este plan fue modificado y con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 ya no tiene beneficiarios.

Nota 22 - Capital contable:

Con fecha 25 de julio de 2019, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó lo siguiente:

i. Se resuelve cancelar 33,404,817 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, representativas de la parte fija del capital social, que no fueron suscritas y exhibidas derivado del aumento de capital social del 2 de marzo de 2018, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de $300,643.

ii. Se aprueba incrementar la parte fija del capital social en $236,842, que está representado por 26,315,789 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie “A”, sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de $9 pesos por acción, más una prima en suscripción de acciones de $263,158.

El capital social suscrito y pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a $67,499 y la prima pagada a $74,998 para un total de $142,497.

Después de los movimientos anteriores, el capital social suscrito y exhibido de RLH al 31 de diciembre de 2020 se integra por 892,309,449 acciones nominativas de la Serie “A”, ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de $8,030,785, como sigue:

Número de acciones	Descripción	Importe
911,125,363	Capital social fijo sin derecho a retiro	$ 8,200,128
(18,815,914)	Capital social suscrito no exhibido	(169,343)
892,309,449	Capital social suscrito y exhibido	$ 8,030,785

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones en circulación:

Al 31 de diciembre de 2018	$ 918,214,391
Acciones emitidas por aumento de capital	26,315,789
Cancelación de acciones suscritas no exhibidas	(33,404,817)
Al 31 de diciembre de 2019	$ 911,125,363

Al 31 de diciembre de 2020 no se tuvieron cambios en las acciones.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta. Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de RLH y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas mexicanas que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2020 y 2019 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por $768,892 y $493,725, respectivamente, así como una disminución de capital social por $32,170 en 2019.

Durante 2020 y 2019 se tienen otras cuentas de capital las cuales corresponden a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por $142,941.

A continuación se muestra la conciliación del rubro de otras reservas de capital:

	Plan de compensación	Efecto de conversión de operaciones| extranjeras	Otros	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	$ (487,140)	$ 664,166	$ 18,886	$ 195,912
Aplicación a resultados del plan de compensación	487,140			487,140
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(473,514)		(473,514)
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos			(162,716)	(162,716)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		190,652	(143,830)	46,822
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		713,417		713,417
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos			(130,600)	(130,600)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	$	$ 904,069	$ (274,430)	$ 629,639

Nota 23 - Gastos administrativos y de operación:

Los gastos administrativos y de operación se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Servicios administrativos	$ 204,264	$ 183,956
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	62,185	110,797
Gastos de operación	157,143	120,297
Pérdidas esperadas de activos financieros	62,598	
Cambios en el valor razonable de las cuentas por cobrar	12,263	
Mantenimiento y recuperación de playa*	82,329	
Cuotas condominales	57,955	46,112
Honorarios	43,679	45,947
Impuestos no deducibles	28,399	10,265
Transportación	13,975	12,109
Alimentos	2,605	8,296
	$ 727,395	$ 537,779

* Incluye $49,660 por mantenimiento y reparación derivado del huracán Delta en la costa norte de Quintana Roo, en octubre del 2020.

Los gastos por causados por COVID-19 ascendieron a $8,284, dichos gastos se encuentran registrados en diferentes líneas de los gastos de administración.

Nota 24 - Gastos de venta y de mercadotecnia:

Los gastos de venta y de mercadotecnia se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Publicidad	$ 80,965	$ 108,344
Beneficios al personal	81,910	110,632
Promociones	45,176	60,648
Honorarios	44,720	48,264
Gastos de oficina y relaciones públicas	6,735	20,372
Cuotas condominales	2,873	
Comisiones sobre venta	8,806	
Otros	69	2
	$ 271,254	$ 348,262

Nota 25 - Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Costo del plan de compensación (Nota 21)	$ 10,899	$ 602,445
Gastos de personal	117,209	127,565
Otros gastos corporativos recurrentes *	70,249	102,815
Gastos de adquisición de negocios **		15,779
Gastos de emisión de acciones no capitalizables		8,916
Gastos de refinanciación		14,939
	$ 198,357	$ 872,459

* Incluyen honorarios profesionales, mantenimiento, servicios de IT, servicios básicos.

** Este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición de la participación no controladora y otros activos relacionados con el Entorno Mayakoba, del Hotel Villa Magna y L6 en 2019. Véase Nota 1.

Nota 26 - Conciliación de la deuda:

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Deuda al 1 de enero	$ 6,780,526	$ 6,962,358
Obtención de préstamos bancarios	1,833,999	515,915
Pagos de préstamos	(337,535)	(320,154)
Amortización de costos de apertura	(34,323)	(22,579)
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	99,529	(355,014)
Deuda al 31 de diciembre de 2020 y 2019	$ 8,342,196	$ 6,780,526

Nota 27 - Impuestos a la utilidad:

Al 31 de diciembre de 2020 RLH y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de $207,222 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por $159,156 y obtuvieron pérdidas fiscales por $1,028,971 (pérdidas fiscales de $3,197 y utilidades fiscales de $1,369,633 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por $998,007 en 2019). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2020	**2019**
ISR causado	$ 41,704	$ 145,014
ISR diferido	(203,222)	(60,801)
Total	$ (161,518)	$ 84,213

La conciliación entre las tasas causada y efectiva de ISR se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	$ (1,268,923)	$ (493,524)
Tasa causada de ISR	30%	30%
ISR a la tasa legal	(380,676)	(148,057)
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:		
Efectos de inflación	33,768	72,512
Gastos no deducibles y otros	102,866	63,508
Efecto de tasas*	8,817	(6,777)
Pérdidas fiscales	73,707	103,027
	$ (161,518)	$ 84,213
Tasa efectiva de ISR	13%	(17%)

* La tasa legal utilizada en esta conciliación es de conformidad por la LISR, ya que es la tasa aplicable más representativa para la entidad de reporte. El efecto en tasas se debe principalmente a la localidad en su subsidiaria en España con una tasa impositiva del 25%.

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Al 1 de enero	$ (1,316,914)	$ (1,493,400)
Cargo al estado consolidado de resultados	203,222	60,801
Otras reservas de capital *	(147,277)	115,685
Al 31 de diciembre	$ (1,260,969)	$ (1,316,914)

* Incluye un impuesto diferido de coberturas de flujos de efectivo por 55,945 en 2020 y $76,057 en 2019.

El saldo de impuestos diferidos activos y pasivos se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Impuestos diferidos activos	$ 224,470	$ 246,302
Impuestos diferidos pasivos	(1,485,439)	(1,563,216)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	$ (1,260,969)	$ (1,316,914)

La tasa corporativa de impuesto sobre la renta es una combinación de la tasa en México del 30% y de la tasa impositiva de España de 25%.

El movimiento en los impuestos diferidos activos y pasivos durante el año, sin tener en cuenta la compensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2019	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2020
Provisiones de gastos	$ 102,198	$ 16,991	$ 119,189
Pérdidas fiscales por amortizar	690,651	(170,135)	520,516
Anticipos de clientes	173,228	(21,830)	151,398
Participación de los trabajadores en las utilidades	3,357	(2,343)	1,014
Intereses		53,070	53,070
Instrumentos financieros derivados	65,312	53,781	119,093
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	105	44,384	44,489
Impuestos diferidos activos	1,034,851	(26,082)	1,008,769
Inmuebles, mobiliario y equipo	(2,233,919)	64,214	(2,169,705)
Inventario inmobiliario	(98,854)	22,537	(76,317)
Gastos preoperativos y de financiamiento		(13,632)	(13,632)
Pagos anticipados	(18,992)	8,908	(10,084)
Impuestos diferidos pasivos	(2,351,765)	82,027	(2,269,738)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	$ (1,316,914)	$ 55,945	$ (1,260,969)

	Al 31 de diciembre de 2018	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2019
Provisiones de gastos	$ 80,712	$ 21,486	$ 102,198
Pérdidas fiscales por amortizar	911,178	(220,527)	690,651
Anticipos de clientes	140,650	32,578	173,228
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,977	1,380	3,357
Instrumentos financieros derivados		65,312	65,312
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	105		105
Impuestos diferidos activos	1,134,622	(99,771)	1,034,851
Inmuebles, mobiliario y equipo	(2,528,924)	295,005	(2,233,919)
Inventario inmobiliario	(76,163)	(22,691)	(98,854)
Pagos anticipados	(22,935)	3,943	(18,992)
Impuestos diferidos pasivos	(2,628,022)	276,257	(2,351,765)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	$ (1,493,400)	$ 176,486	$ (1,316,914)

Al 31 de diciembre de 2020, RLH y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales por un total de $6,485,032 cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2011	$ 618,888	2021
2012	33,943	2022
2013	708,770	2023
2014	49,133	2024
2015	171,883	2025
2016	621,876	2026
2017	499,570	2027
2018	1,905,802	2028
2019	14,170	2029
2020	628,078	2030
	1,232,919 *	
	$ 6,485,032	

* Estas pérdidas corresponden al Hotel Villa Magna, mismas que con base en la legislación española no tienen caducidad. El plan de negocios para la recuperación de dichas pérdidas es de diez años a partir de 2018.

Nota 28 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):

RLH a través de sus subsidiarias está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos por la LISR.

En 2020 RLH a través de sus subsidiarias determinó una PTU de $3,478 y ($10,769 en 2019), la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación. La base gravable de PTU difiere del resultado contable, debido principalmente a las diferencias en el tiempo en que algunas partidas se acumulan o deducen para efectos contables y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

Nota 29 - Contingencias:

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y de 2019, RLH y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales ha reconocido una provisión de $8,426 y $10,722, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones.

Nota 30 - Pérdida por acción:

La pérdida básica por acción se calcula dividiendo la pérdida atribuible a los accionistas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería.

La pérdida por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

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

	31 de diciembre de	
Pérdida por acción básica:	**2020**	**2019**
Pérdida neta del año atribuible a la participación no controladora	$ (937,869)	$ (544,875)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	855,008,148	855,008,148
Pérdida por acción básica	$ (1.10)	$ (0.64)

	31 de diciembre de	
Pérdida por acción diluida:	**2020**	**2019**
Pérdida neta del año atribuible a la participación no controladora	$ (937,869)	$ (544,875)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	887,036,502	887,036,502
Pérdida por acción diluida	$ (1.06)	$ (0.61)

Nota 31 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2021, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

* * * * *

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Información al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
31 de diciembre de 2020

Información al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de
RLH Properties, S. A. B. de C. V.

En cumplimiento del artículo 35 las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018 y en nuestra calidad de auditores externos de RLH Properties, S. A. B. de C. V. (la Emisora), nos permitimos comunicar la siguiente información en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2020 y por el año terminado en esa fecha, que realizamos de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

Las cifras incluidas en este informe están expresadas en miles de pesos mexicanos ($), en miles de dólares estadounidenses (Dls.) y en miles de euros (€).

I. Las siguientes personas han participado en el desarrollo de la auditoría de la Emisora:

Nombre	Puesto/Rol
José Ignacio Toussaint Purón	Socio de Auditoría
Antonio Nivon Trejo	Socio Revisor de Calidad
Luis Guillén Juárez	Socio de Impuestos
Gabriela Vázquez Orozco	Socio de Risk Assurance
Abraham Maldonado Zenteno	Socio de CMAAS Valuation
Juan Gabriel La Greca	Socio de CMAAS Valuation
Juan Carlos Carranza	Director de CMAAS Valuation
Araceli Espinoza Duarte	Gerente Senior de Auditoría
Alberto Martínez Carrada	Gerente de Auditoría
Luis Carlos Becerril Reynoso	Director de CMAAS Valuation
Alfredo Guerra	Director de CMAAS Valuation
Paulina Zaldivar	Gerente Senior de Risk Assurance
Lizbeth Cortés González	Gerente de CMAAS Valuation
Lorena Barcelata	Gerente de Impuestos
Alejandro Díaz Cruz	Senior de Auditoría
Eder Iván Mendoza Trejo	Senior de Auditoría
César Javier Chen Espinoza	Senior de Auditoría
Jesús Yibran Santana Pedraza	Senior de Auditoría
Carlos Alberto Tudon Hinojosa	Senior de CMAAS Valuation

José Manuel García de Alba Rivas	Senior de CMAAS Valuation
Alam Álvarez	Senior de CMAAS Valuation
Jorge Emanuel Maltrana Blanquet	Semi senior de Auditoría
Thesa Matla	Semi senior de Auditoría

II. Las políticas y procedimientos establecidos por la Firma para prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia, así como para garantizar la calidad de la auditoría externa se incluyen en el Anexo III "Reporte para el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias sobre nuestros controles internos de calidad", el cual fue proporcionado a ustedes el 16 de junio de 2020.

III. De acuerdo con la NIA 320, la importancia relativa o materialidad para la ejecución del trabajo se refiere a la cifra o cifras determinadas por el auditor, por debajo del nivel de la importancia relativa establecida para los estados financieros en su conjunto, con el objeto de reducir la probabilidad de que la suma de los errores no corregidos y no detectados supere la importancia relativa determinada para los estados financieros en su conjunto.

Con base en lo anterior, los niveles de materialidad establecidos para la auditoría fueron los siguientes:

Niveles de materialidad	**Monto**
Materialidad para los estados financieros tomados en su conjunto	$26,500
Materialidad para la ejecución del trabajo (error tolerable)	$ 19,870

No se definió materialidad para rubros específicos o saldos de cuentas.

Estos niveles de materialidad se determinaron aplicando nuestro juicio profesional y considerando diversos factores cualitativos de la Emisora, entre otros:

- La naturaleza del negocio, así como la industria y ambiente económico en el que opera;
- La estructura accionaria y la forma en que obtiene financiamiento;
- La historia de errores en la información financiera y la efectividad del control interno;
- Los riesgos evaluados para la auditoría.

IV. En el Anexo I se presenta la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en nuestra auditoría

V. De acuerdo con las declaraciones de la Administración, así como la información a la que tuvimos acceso durante nuestra auditoría, la Emisora no realizó durante el periodo auditado transformaciones, fusiones, escisiones u operaciones ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales. A continuación, se describen las transacciones importantes realizadas durante el periodo auditado:

a. Cambio de accionistas

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

b. Renegociación de términos de deuda

Como parte de las medidas adoptadas por la Administración durante el primer semestre de 2020 para minimizar el impacto generado por la pandemia Covid-19, se renegociaron las obligaciones tanto contractuales como financieras por todos los activos en operación con diversas entidades financieras.

c. Hotel Villa Magna

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

VI. A continuación, incluimos un listado de las subsidiarias que han consolidado y los porcentajes de participación, así como los criterios de exclusión aplicados a las entidades no consolidadas. Dicha información fue proporcionada o declarada por la Administración de la Emisora:

Subsidiaria que consolida	Porcentaje de participación
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V.	100%
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V.	100%
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V.	100%
Majahua Resort, S. de R. L. de C. V.	100%
Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	100%
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	100%
Canalán Villas, S. de R. L. de C. V.	100%
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	100%

Subsidiaria que consolida	Porcentaje de participación
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	100%
Operadora Mayakoba, S. A. de C. V.	89.84%
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	89.84%
Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	89.84%
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	100%
Islas de Mayakoba Servicios, S. A. de C. V.	100%
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	95.56%
Lotes 3 Servicios, S. A. de C. V.	80%
Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	60%
HH1 Servicios, S. de R. L. de C. V.	60%
Golf de Mayakoba, S. A. de C. V.	100%
Golf Mayakoba Servicios, S. A. de C. V.	100%
Nilaya Properties, S. L.	60%
Hotel Villa Magna, S. L.	60%
L6 Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V.	100%
Hamburgo Branded Residential, S. A. de C. V.	100%
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R. L. de C. V.	100%
Mandarina Actividades Servicios, S. A. de C. V.	100%

Con la finalidad de simplificar la estructura de la Emisora, las subsidiarias Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V., Lagunas de Mayakoba, S. A. de C. V., Controladora Hoyo 1, S. A. de C. V. y Aqua Mayakoba, S. A. de C. V., fueron fusionadas en Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. mediante Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 1 de agostos de 2020.

Entidades no consolidadas	Criterio de exclusión
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V.	50%, la Emisora no tiene control sobre la entidad y califica como un negocio conjunto; por lo tanto, la inversión es reconocida a través del método de participación.

VII. Hemos recibido con oportunidad la información solicitada que, a nuestro juicio, fue indispensable para llevar a cabo nuestros procedimientos de auditoría y emitir nuestro informe.

VIII. No se suscitaron dificultades significativas durante la auditoría.

IX. Las cuestiones clave de la auditoría son asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros y se mencionan a continuación:

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Impacto de COVID-19 sobre el negocio de la Entidad Como se describe en la Nota 2 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad sufrió una reducción significativa en sus ingresos en comparación con ejercicios anteriores, derivada de las restricciones de movilidad y de operación impuestas por distintas autoridades en donde la Entidad opera, así como de las precauciones generales de la población ante la necesidad de distanciamiento social provocada por la crisis sanitaria denominada COVID-19. Nos hemos enfocado en este asunto en nuestra auditoría debido principalmente al impacto que este evento tiene sobre el negocio y operación de la Entidad, en su liquidez para hacer frente a sus compromisos financieros y en su capacidad para continuar como negocio en marcha, aspectos cuya evaluación requirió juicios significativos de la administración. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en evaluar los escenarios financieros preparados por la Entidad para estimar los impactos de este evento y en los siguientes supuestos clave que la Entidad consideró para la determinación de los flujos de efectivo proyectados para cada escenario: 1) niveles de ocupación hotelera proyectados y curva de recuperación con respecto a sus niveles históricos 2) condiciones previstas de liquidez en conjunto con los escenarios incluidos en las proyecciones respecto al cumplimiento de obligaciones y/o fuentes alternativas de efectivo.	Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos: Con apoyo de nuestros especialistas en valuación, hemos entendido y considerado el proceso que la Entidad utilizó para preparar sus proyecciones financieras en distintos escenarios. Evaluamos los argumentos técnicos y de negocios desarrollados por la administración, así como sus conclusiones en relación con su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros y continuar reportando su información financiera como negocio en marcha. Evaluamos los supuestos utilizados por la administración para el desarrollo de sus proyecciones financieras, siendo los procedimientos más relevantes los siguientes: • Evaluamos las tasas proyectadas de ocupación hotelera y curva de recuperación, considerando para ello las proyecciones de la industria hotelera, en distintos escenarios, así como los datos reales y estacionalidad de la Entidad en los años previos al COVID-19 y su consistencia con los planes de negocio de la Entidad; • Asimismo, evaluamos las tarifas promedio, ingresos por habitación disponible promedio y su razonabilidad con el comportamiento histórico.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
	• Evaluamos los costos y gastos fijos y variables proyectados en comparación con su comportamiento histórico. Evaluamos la argumentación técnica y de negocios preparada por la administración en su análisis de negocio en marcha, considerando las fuentes alternativas de efectivo incluidas en los diferentes escenarios de proyecciones. Asimismo, en relación con el financiamiento existente, leímos los acuerdos relacionados con la renegociación de obligaciones tanto contractuales como financieras efectuados durante el ejercicio, observando su consistencia con las proyecciones financieras y de liquidez y con las revelaciones efectuadas por la Entidad en la Nota 15. Adicionalmente, evaluamos la consistencia de la información revelada en las notas a los estados financieros, con los impactos determinados de la información previamente detallada.
Evaluación de deterioro del crédito mercantil Como se describe en la Nota 11 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad realiza pruebas anuales de deterioro sobre su crédito mercantil. Nos enfocamos en este asunto en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del saldo del crédito mercantil al 31 de diciembre de 2020 ($1,132 millones) y debido a que las pruebas de deterioro involucran la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración	Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones financieras preparadas por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlas, según se describe la sección anterior de este mismo informe. Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, llevamos a cabo los siguientes procedimientos adicionales: • Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor de recuperación del crédito mercantil con los utilizados y

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
de la Entidad al determinar el valor de recuperación, el cual se basa en proyecciones financieras de flujos de efectivo futuros. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos relevantes usados por la Administración para estimar las proyecciones financieras, en adición a los asociados con la recuperación del nivel de ocupación disminuida como consecuencia de la pandemia COVID-19: 1) margen de utilidad bruta esperado 2) utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA) y 3) tasa de descuento utilizada en las proyecciones financieras.	reconocidos para valuar activos de características similares en la industria. • Analizamos los cálculos de sensibilidad preparados por la Administración para cada una de las Unidades generadoras de efectivo (UGE). • Evaluamos las conclusiones de la Administración respecto a la necesidad de registrar asientos contables asociados con el deterioro de crédito mercantil. Evaluamos las tasas de descuento utilizadas en las proyecciones financieras, comparando con la información disponible de fuentes independientes.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar Como se describe en la Nota 27 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad reconoció un impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a la importancia del saldo de impuestos diferidos activos derivado principalmente de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2020 ($6,485 millones), y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar sus proyecciones financieras y fiscales. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos relevantes usados por la Administración para estimar las proyecciones financieras, en adición a los asociados con la recuperación del nivel de ocupación disminuida como consecuencia de la pandemia COVID-19: 1) proyección de utilidades fiscales futuras por empresa 2) probabilidad de ocurrencia que la administración asignó respecto a la recuperación de dichos beneficios en función de las fechas de caducidad de las pérdidas.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones financieras preparadas por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlas, según se describe el primer apartado de esta sección. Adicionalmente evaluamos las proyecciones fiscales preparadas por la Entidad mediante los siguientes procedimientos: • Evaluamos la consistencia de la proyección de resultados fiscales con los distintos escenarios de proyecciones financieras. • Analizamos los datos de caducidad de pérdidas fiscales por amortizar que se muestran concentrados en la Nota 27 en comparación con la disponibilidad de utilidades proyectadas por empresa. Analizamos el resultado de estos cálculos y comparaciones, junto con los argumentos técnicos y de negocios y la asignación de probabilidades efectuados por la Administración, para concluir respecto a la recuperabilidad del Impuesto Diferido Activo y, consecuentemente, su aplicación contable conforme a las NIIF, así como las disposiciones fiscales vigentes.

X. Las principales observaciones comunicadas en relación con la auditoría del ejercicio inmediato anterior fueron las siguientes:

Balanza de comprobación y contabilidad electrónica

La subsidiaria Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V. (Hotel Andaz Mayakoba) mantiene por separado los registros contables del "Operador" y del "Propietario", por lo que actualmente se realiza una conciliación manual de la información financiera. En consecuencia, Hotel Andaz Mayakoba no tiene una balanza de comprobación que contenga todos sus registros contables y, por lo tanto, no está presentando al Servicio de Administración Tributaria (SAT) la contabilidad electrónica de manera oportuna.

Es indispensable que la Compañía tome las medidas necesarias para contar con una sola balanza de comprobación y regularice la presentación de la información al SAT, para evitar requerimientos, multas y visitas por parte de las autoridades fiscales. Recomendamos que la información del "Propietario" sea incluida en el sistema contable del Operador y evitar conciliaciones manuales de la información.

Estatus a la fecha de nuestra revisión: Hotel Andaz a la fecha de nuestra revisión continúa su registro en dos balanzas y en cuanto en la presentación de la contabilidad electrónica esta se encuentra en cumplimiento.

Pólizas de diario – Creación y posteo

Durante nuestro entendimiento del proceso de registro de pólizas de diario en el aplicativo SAP ByDesing (ByD) y la elaboración de nuestras pruebas sustantivas de detalle sobre las pólizas manuales registradas en 2019, observamos que existen usuarios con la capacidad de crear y postear pólizas de diario manuales en el libro mayor y que no provienen de un módulo automatizado en ByD.

Las subsidiarias de la Compañía que utilizan el sisteman ByD no tienen habilitada la función de workflow para crear/postear pólizas de diario. Actualmente, el proceso de revisión de pólizas de diario es realizado a través de los documentos físicos; adicionalmente, existe la posibilidad de registro de pólizas de diario manuales por parte de funcionarios de la alta gerencia, así como de la persona encargada de IT y del proveedor encargado de dar mantenimiento al servidor del sistema ByD.

Lo anterior puede generar riesgos de segregación de funciones relacionadas con la creación y aprobación de pólizas de diario.

Recomendamos la implementación de controles automáticos (configuraciones de seguridad, workflow automatizado y revisión de los pérfiles de los usuarios autorizados para crear o postear pólizas de diario), que impidan que el mismo usuario pueda crear y registrar pólizas de diario en el sistema ByD.

Estatus a la fecha de nuestra revisión: Se encuentra en proceso de mejora; sin embargo, nos pudimos cerciorar de que ya no existen registros de pólizas de diario manuales por parte de funcionarios de la alta gerencia.

XI. No se identificaron deficiencias significativas de control interno en el presente ejercicio.

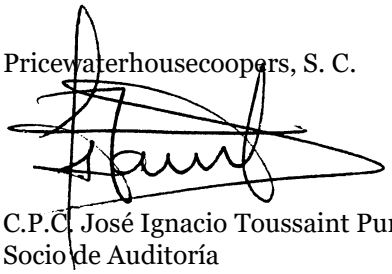
XII. En el Anexo II se incluye un resumen de los ajustes que propusimos como resultado de nuestra auditoría, ya sea que se hubieran o no incorporado en los estados financieros consolidados dictaminados.

XIII. A continuación, se describen las principales comunicaciones que llevamos a cabo durante nuestra auditoría:

Fecha de la comunicación	A quién se Dirigió	Naturaleza y Alcance	Acuerdos y conclusiones relevantes	Forma (escrito/verbal)
29 de abril de 2020	Comité de Auditoría y Prácticas Societarias	Aprobación de los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2020.	Se aprobaron los estados financieros intermedios.	Ambas
30 de junio de 2020	Comité de Auditoría y Prácticas Societarias	Ratificar a PwC como auditor. Autorización de realización de revisiones limitadas y protocolo de servicios complementarios. Entrega carta Art. 37 CUAE	Acuerdo de PwC como auditor, revisiones limitadas y proceso de autorización de servicios adicionales.	Ambas
27 de julio de 2020	Comité de Auditoría y Prácticas Societarias	Aprobación de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2020.	Se aprobaron los estados financieros intermedios.	Ambas
28 de agosto de 2020	Comité de Auditoría y Prácticas Societarias	Enfoque de auditoría 2020.	Se toma nota del enfoque de auditoría.	Ambas
27 de octubre de 2020	Comité de Auditoría y Prácticas Societarias	Aprobación de los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2020. Presentación de la planeación detallada de auditoría para el ejercicio al 31 de diciembre de 2020 y alcance de revisión.	Se aprobaron los estados financieros intermedios.	Ambas
3 de diciembre de 2020	Comité de Auditoría y Prácticas Societarias	Estatus de la etapa previa de revisión de auditoría, entrega de información y cuestiones clave de auditoría y asuntos de seguimiento de la auditoría.	Se toma nota del estatus.	Ambas

La presente información se emite para uso exclusivo del Comité de Auditoría de la Emisora, y para su presentación ante la CNBV, por lo que no debe ser distribuida o utilizada por terceros para ningún otro propósito.

Pricewaterhousecoopers, S. C.



C.P.C. José Ignacio Toussaint Purón
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 24 de febrero de 2021

A continuación, se presenta la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa:

a) Los procesos significativos de la Emisora, que fueron evaluados, son los siguientes:

Proceso	Rubro o concepto de los estados financieros
Ingresos	Ingresos hoteleros
Egresos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar, costos hoteleros y gastos operativos
Negocio en marcha derivado de los impactos de la pandemia por COVID-19	Todos los rubros
Evaluación de deterioro en los activos de larga duración	Crédito mercantil
Impuestos a la utilidad diferidos	Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar

b) Los riesgos de incorrección material identificados durante nuestra auditoría se visualizan en el Anexo 1-A, en el documento denominado "Summary of Risks and Planned Evidence - Significant FSLI by Significant Component" (Resumen de procedimientos realizados en nuestra auditoría para rubros relevantes de los componentes significativos):

Los controles asociados a los ciclos relevantes por cada componente significativo, se describen también en el Anexo 1-A.

c) Las pruebas de controles asociadas a sus riesgos se describen para cada componente significativo y para cada ciclo relevante en el Anexo 1-A.

La metodología utilizada para determinar el tamaño de las muestras en nuestras pruebas de controles se basa principalmente en la naturaleza del control (automático o manual), la frecuencia con que es ejecutado durante el periodo auditado y el nivel de seguridad planeado, considerando también los siguientes factores:

- Relevancia para los riesgos evaluados e importancia de tales riesgos;
- Evidencia obtenida de otras pruebas de controles relacionadas con la aseveración;
- Evidencia de auditorías previas o el resultado de otras pruebas de auditoría;
- Cambios en el diseño o la operación del control.

El Anexo 1-A describe la naturaleza de cada prueba por para cada componente significativo y para cada ciclo relevante. No se observaron deficiencias significativas.

d) Las pruebas efectuadas sobre controles internos confirmaron su efectividad. Los procedimientos sustantivos seleccionados se describen en el Anexo 1-A para cada componente significativo y para cada ciclo relevante y fueron diseñados con un nivel esperado de confianza basado en la premisa de que los controles internos seleccionados serían efectivos por lo que no hubo cambios en la selección de dichas pruebas sustantivas como resultado de las prueba de controles.

e) Con base en nuestros procedimientos de auditoría, concluimos que la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables, es congruente.

f) Los procedimientos sustantivos que llevamos a cabo sobre los rubros de los estados financieros que se consideraron significativos a juicio del auditor, se detallan en el Anexo 1-A,

La metodología utilizada para determinar el tamaño de las muestras en nuestros procedimientos sustantivos fue la siguiente:

Al determinar el nivel de evidencia (expresado como bajo, moderado o alto) que se espera obtener al realizar procedimientos sustantivos, tomamos en cuenta el nivel evaluado de riesgo, así como la evidencia que esperamos obtener de las pruebas de los controles, con base en nuestro juicio.

Los procedimientos sustantivos considerados en nuestra metodología incluyen:

- Pruebas sustantivas de detalle:

  - Pruebas dirigidas. Las partidas a ser probadas son seleccionadas con base en características definidas por el auditor.

  - Pruebas de aceptar-rechazar. Se utilizan cuando estamos interesados en atributos o características particulares y no en un saldo monetario. La muestra se determina con base en una tabla establecida, tomando como base el nivel de evidencia deseado (alto, moderado o bajo) y el número de excepciones que pueden ser toleradas.

  - Muestreo no estadístico o de auditoría. Se refiere a la aplicación del procedimiento de auditoría a menos del 100% de las partidas dentro de un saldo de cuenta o clase de transacciones, de manera que todas las unidades del muestreo tengan la oportunidad de ser seleccionadas.

Para determinar el número de muestras que se seleccionan se utiliza una fórmula de base estadística que involucra lo siguiente: monto total de la población, nivel de evidencia deseado (alto, moderado o bajo), error tolerable y error estimado.

g) Considerando los niveles de materialidad definidos para la auditoría, llevamos a cabo los siguientes procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de cierre de los estados financieros consolidados de la Emisora, entre otros:

- Cotejamos las cifras presentadas en los estados financieros con los registros contables, y la información incluida en las revelaciones con las cédulas o papeles de trabajo preparados por la Administración;

- Evaluamos la adecuada agrupación de las cuentas contables en las líneas de los estados financieros, comprobando su consistencia con el ejercicio anterior;

- Comprobamos la exactitud aritmética y referencias cruzadas de los estados financieros y sus notas;

- Comprobamos que las políticas contables reflejadas en las notas explicativas sobre los estados financieros corresponden a las utilizadas por la Emisora y son consistentes con las aplicadas en el ejercicio anterior;

- Evaluamos la suficiencia y congruencia de las revelaciones en las notas sobre los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Summary of Risks and Planned Evidence - Significant FSLIs by Significant Component

Anexo 1-A

Engagement(s): MX RLH Properties, S. A. B. de C. V. - 31.12.20
Audit Unit(s): Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V. 2020

FSLI / Risk / EGA	Inherent Risk / Sign/Elev	Expected Controls Reliance	Planned Subst. Evidence	Risk of Control	Automated / Manual Control	Nature of Test	Coverage Date
Going concern							
Substantive Testing Plan							
Going concern							
Doubt exists regarding the entity's ability to continue as a going concern	**N**	**N**	**L**				
*Evaluar la capacidad de la entidad para continuar como Negocio en Marcha				-	-	Other	31/12/2020
Accounts receivable							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of material misstatement in Accounts receivable	**N**	**P**	**L**				
La auditoria de ingresos diaria es debidamente revisada y autorizada				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos entre SUN SYSTEM Y OPERA, es revisada y autorizada, así como su registro contable				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Accounts receivable							
Risk of material misstatement in Accounts receivable	**N**	**P**	**L**				
Probar las conciliaciones de las cuentas por cobrar				-	-	Targeted, Non-statistical sampling, Accept/Reject	31/12/2020
*Probar la reserva para pérdidas crediticias esperadas - Cuentas por cobrar (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Confirmar cuentas por cobrar				-	-	Other	31/12/2020
Prueba de cobros posteriores				-	-	Other	31/12/2020
Confirmar saldos y transacciones Intercompañía (PwC's Confirmation System)				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Cuentas por cobrar				-	-	Other	31/12/2020
Accounts payable							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of material misstatement in Accounts payable	**N**	**P**	**L**				
Las propuestas de pagos son revisadas y autorizadas para su procesamiento				H	Manual	INS	31/12/2020
Todas las facturas de proveedores son autorizadas para su procesamiento.				H	Manual	INS	31/12/2020
Todas las ordenes de compra son autorizadas para su procesamiento				H	Manual	INS	31/12/2020
Todas las recepciones son validadas y autorizadas para su entrada al almacen.				H	Manual	INS	31/12/2020
Todos los proveedores son autorizados para su registro en el sistema de costos y contabilidad.				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Accounts payable							
Risk of material misstatement in Accounts payable	**N**	**P**	**L**				
Confirmar saldos y transacciones Intercompañía (PwC's Confirmation System)				-	-	Other	31/12/2020
Probar las conciliaciones de las cuentas por pagar				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
Prueba de pasivos no registrados				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Cuentas por pagar				-	-	Other	31/12/2020
Ingresos por Habitaciones							
Risks and Controls Testing Plan							
Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos por habitaciones	**N**	**P**	**L**				
La auditoria de ingresos diaria es debidamente revisada y autorizada				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos entre SUN SYSTEM Y OPERA, es revisada y autorizada, así como su registro contable				H	Manual	INS	31/12/2020

La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
Los ajustes a las tarifas de hospedaje son debidamente revisados y autorizados				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
La auditoria de ingresos diaria es debidamente revisada y autorizada				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos entre SUN SYSTEM Y OPERA, es revisada y autorizada, así como su registro contable				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
Los ajustes a las tarifas de hospedaje son debidamente revisados y autorizados				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Ingresos por Habitaciones							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
*Confirmar cuentas por cobrar				-	-	Other	31/12/2020
Confirmar saldos y transacciones Intercompañía (PwC's Confirmation System)				-	-	Other	31/12/2020
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
*Probar la confiabilidad de la información generada por una aplicación de TI - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes - [Journal By Cashier and Transaction Code]				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Ingresos por Habitaciones				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos por habitaciones (Pasos 1 al 5) (ISA 540 (R))				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Ingresos por alimentos y bebidas (A&B)							
Risks and Controls Testing Plan							
Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos por alimentos y bebidas	**N**	**P**	**L**				
La auditoria de ingresos diaria es debidamente revisada y autorizada				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos entre SUN SYSTEM Y OPERA, es revisada y autorizada, así como su registro contable				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos los precios de cada unos de los puntos de venta de A&B y SPA son revisados y autorizados, así como su ingreso a sistema				H	Manual	INS	31/12/2020
Verificar que las cortesias de los puntos de venta de A&B y SPA, sean revisados y autorizados				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
La auditoria de ingresos diaria es debidamente revisada y autorizada				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos entre SUN SYSTEM Y OPERA, es revisada y autorizada, así como su registro contable				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos los precios de cada unos de los puntos de venta de A&B y SPA son revisados y autorizados, así como su ingreso a sistema				H	Manual	INS	31/12/2020
Verificar que las cortesias de los puntos de venta de A&B y SPA, sean revisados y autorizados				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Ingresos por alimentos y bebidas (A&B)							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Cédula Sumaria - Ingresos por Alimentos y Bebidas (A&B)				-	-	Lead Schedule	31/12/2020
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
*Probar la confiabilidad de la información generada por una aplicación de TI - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes - [Journal By Cashier and Transaction Code]				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Ingresos por alimentos y bebidas				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar las transacciones de Ingresos por alimentos y bebidas (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R))				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020

*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Ingresos por SPA							
Risks and Controls Testing Plan							
Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos por SPA	**N**	**P**	**L**				
La auditoria de ingresos diaria es debidamente revisada y autorizada				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos entre SUN SYSTEM Y OPERA, es revisada y autorizada, así como su registro contable				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos los precios de cada unos de los puntos de venta de A&B y SPA son revisados y autorizados, así como su ingreso a sistema				H	Manual	INS	31/12/2020
Verificar que las cortesias de los puntos de venta de A&B y SPA, sean revisados y autorizados				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
La auditoria de ingresos diaria es debidamente revisada y autorizada				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos entre SUN SYSTEM Y OPERA, es revisada y autorizada, así como su registro contable				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos los precios de cada unos de los puntos de venta de A&B y SPA son revisados y autorizados, así como su ingreso a sistema				H	Manual	INS	31/12/2020
Verificar que las cortesias de los puntos de venta de A&B y SPA, sean revisados y autorizados				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Ingresos por SPA							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Cédula Sumaria - Ingresos por SPA				-	-	Lead Schedule	31/12/2020
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
*Probar la confiabilidad de la información generada por una aplicación de TI - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes - [Journal By Cashier and Transaction Code]				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Ingresos por SPA				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar las transacciones de Ingresos por SPA (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R))				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Ingresos Miscelaneos y otros departamentos							
Risks and Controls Testing Plan							
Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos por otros departamentos	**N**	**P**	**L**				
La auditoria de ingresos diaria es debidamente revisada y autorizada				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos entre SUN SYSTEM Y OPERA, es revisada y autorizada, así como su registro contable				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
La auditoria de ingresos diaria es debidamente revisada y autorizada				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos entre SUN SYSTEM Y OPERA, es revisada y autorizada, así como su registro contable				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Ingresos Miscelaneos y otros departamentos							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Cédula Sumaria - Ingresos Miscelaneos y otros departamentos				-	-	Lead Schedule	31/12/2020
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020

*Probar la confiabilidad de la información generada por una aplicación de TI - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes - [Journal By Cashier and Transaction Code]				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Ingresos Miscelaneos y Otros Departamentos				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar las transacciones de Ingresos Miscelaneos y Otros Departamentos(Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R))				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Operating expenses							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of material misstatement in Operating expenses	**N**	**P**	**L**				
Las propuestas de pagos son revisadas y autorizadas para su procesamiento				H	Manual	INS	31/12/2020
Todas las facturas de proveedores son autorizadas para su procesamiento.				H	Manual	INS	31/12/2020
Todas las ordenes de compra son autorizadas para su procesamiento				H	Manual	INS	31/12/2020
Todas las recepciones son validadas y autorizadas para su entrada al almacen.				H	Manual	INS	31/12/2020
Todos los proveedores son autorizados para su registro en el sistema de costos y contabilidad.				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Operating expenses							
Risk of material misstatement in Operating expenses	**N**	**P**	**L**				
Confirmar saldos y transacciones Intercompañía (PwC's Confirmation System)				-	-	Other	31/12/2020
Probar el costo de ventas y otros gastos operativos				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Gastos de operación				-	-	Other	31/12/2020

Engagement(s):	MX RLH Properties, S. A. B. de C. V. - 31.12.20
Audit Unit(s):	Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A. de C.V. 2020

FSLI / Risk / EGA	Inherent Risk / Sign/Elev	Expected Controls Reliance	Planned Subst. Evidence	Risk of Control	Automated / Manual Control	Nature of Test	Coverage Date
Going concern							
Substantive Testing Plan							
Going concern							
Doubt exists regarding the entity's ability to continue as a going concern	**N**	**N**	**L**				
*Evaluar la capacidad de la entidad para continuar como Negocio en Marcha				-	-	Other	31/12/2020
Accounts receivable							
Risks and Controls Testing Plan							
Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos por habitaciones	**N**	**P**	**L**				
El encargado del punto de venta realiza el corte por las ventas realizadas en su turno correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La auditoría nocturna es realizada correctamente y es revisada y aprobada por personal con la jerarquía adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
La autorización,modificación y carga en el sistema de las tarifas de hospedaje y precios de servicios y A&B ,son realizadas y aprobadas correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza diaria vs estado de cuenta es revisada y aprobada correctamente.				H	Manual	INS	31/12/2020
La poliza contable es registrada correctamente en contabilidad				H	Manual	INS	31/12/2020
Revisión y autorización de descuentos otorgados y cortesías				M	Manual	INS	31/12/2020
Verificar que los ingresos correspondan a lo registrado en el sistema				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Accounts receivable	**N**	**P**	**L**				
El encargado del punto de venta realiza el corte por las ventas realizadas en su turno correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La auditoría nocturna es realizada correctamente y es revisada y aprobada por personal con la jerarquía adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
La autorización,modificación y carga en el sistema de las tarifas de hospedaje y precios de servicios y A&B ,son realizadas y aprobadas correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza diaria vs estado de cuenta es revisada y aprobada correctamente.				H	Manual	INS	31/12/2020

La poliza contable es registrada correctamente en contabilidad				H	Manual	INS	31/12/2020
Revisión y autorización de descuentos otorgados y cortesías				M	Manual	INS	31/12/2020
Verificar que los ingresos correspondan a lo registrado en el sistema				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Accounts receivable							
Risk of material misstatement in Accounts receivable	**N**	**P**	**L**				
Probar las conciliaciones de las cuentas por cobrar				-	-	Non-statistical sampling	31/12/2020
*Probar la reserva para pérdidas crediticias esperadas - Cuentas por cobrar (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Confirmar cuentas por cobrar				-	-	Other	31/12/2020
Prueba de cobros posteriores				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Cuentas por cobrar				-	-	Other	31/12/2020
Goodwill and indefinite-lived intangible assets							
Substantive Testing Plan							
Goodwill and indefinite-lived intangible assets							
Risk of material misstatement in Goodwill and indefinite-lived intangible assets	**N**	**N**	**L**				
Obtener la cédula de movimientos y las integraciones - Crédito mercantil y activos intangibles de vida indefinida				-	-	Other	31/12/2020
Entender y evaluar las políticas contables - Crédito mercantil y activos intangibles de vida indefinida				-	-	Other	31/12/2020
*Probar el valor recuperable - Crédito mercantil y activos intangibles de vida útil indefinida (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Crédito mercantil y activos intangibles de vida útil indefinida				-	-	Other	31/12/2020
Accounts payable							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of material misstatement in Accounts payable	**N**	**P**	**L**				
Autorización de pagos				H	Manual	INS	31/12/2020
Las altas de proveedores son revisadas y autorizadas antes de su procesamiento				L	Manual	INS	31/12/2020
Las ordenes de compra son autorizadas por personal con la jerarquía adecuada				M	Manual	INS	31/12/2020
Las solicitudes de ordenes de compra son realizadas previa autorización del departamento que la solicite				M	Manual	INS	31/12/2020
Pago a proveedores				H	Manual	INS	31/12/2020
Registro contable del pago				H	Manual	INS	31/12/2020
Todas las facturas de proveedores son revisadas para su registro en contabilidad				L	Manual	INS	31/12/2020
Todas las recepciones son validadas y autorizadas para su entrada al almacen.				M	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Accounts payable							
Risk of material misstatement in Accounts payable	**N**	**P**	**L**				
Probar las conciliaciones de las cuentas por pagar				-	-	Non-statistical sampling	31/12/2020
Prueba de pasivos no registrados				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Cuentas por pagar				-	-	Other	31/12/2020
Ingresos por Habitaciones							
Risks and Controls Testing Plan							
Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos por habitaciones	**N**	**P**	**L**				
El encargado del punto de venta realiza el corte por las ventas realizadas en su turno correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La auditoría nocturna es realizada correctamente y es revisada y aprobada por personal con la jerarquía adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
La autorización,modificación y carga en el sistema de las tarifas de hospedaje y precios de servicios y A&B ,son realizadas y aprobadas correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza diaria vs estado de cuenta es revisada y aprobada correctamente.				H	Manual	INS	31/12/2020
La poliza contable es registrada correctamente en contabilidad				H	Manual	INS	31/12/2020
Revisión y autorización de descuentos otorgados y cortesías				M	Manual	INS	31/12/2020
Verificar que los ingresos correspondan a lo registrado en el sistema				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
El encargado del punto de venta realiza el corte por las ventas realizadas en su turno correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La auditoría nocturna es realizada correctamente y es revisada y aprobada por personal con la jerarquía adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020

La autorización,modificación y carga en el sistema de las tarifas de hospedaje y precios de servicios y A&B ,son realizadas y aprobadas correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza diaria vs estado de cuenta es revisada y aprobada correctamente.				H	Manual	INS	31/12/2020
La poliza contable es registrada correctamente en contabilidad				H	Manual	INS	31/12/2020
Revisión y autorización de descuentos otorgados y cortesías				M	Manual	INS	31/12/2020
Verificar que los ingresos correspondan a lo registrado en el sistema				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Ingresos por Habitaciones							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
*Probar la confiabilidad de la información generada por una aplicación de TI - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes - [Journal By Cashier and Transaction Code]]				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Ingresos por habitaciones				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 al 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - Ingresos de Hospedaje				-	-	Non-statistical sampling, Accept/Reject	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Ingresos por alimentos y bebidas (A&B)							
Risks and Controls Testing Plan							
Riesgo de fraude en el reconocimiento de alimentos y bebidas	**N**	**P**	**L**				
El encargado del punto de venta realiza el corte por las ventas realizadas en su turno correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La auditoría nocturna es realizada correctamente y es revisada y aprobada por personal con la jerarquía adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
La autorización,modificación y carga en el sistema de las tarifas de hospedaje y precios de servicios y A&B ,son realizadas y aprobadas correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza diaria vs estado de cuenta es revisada y aprobada correctamente.				H	Manual	INS	31/12/2020
La poliza contable es registrada correctamente en contabilidad				H	Manual	INS	31/12/2020
Revisión y autorización de descuentos otorgados y cortesías				M	Manual	INS	31/12/2020
Verificar que los ingresos correspondan a lo registrado en el sistema				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
El encargado del punto de venta realiza el corte por las ventas realizadas en su turno correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La auditoría nocturna es realizada correctamente y es revisada y aprobada por personal con la jerarquía adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
La autorización,modificación y carga en el sistema de las tarifas de hospedaje y precios de servicios y A&B ,son realizadas y aprobadas correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza diaria vs estado de cuenta es revisada y aprobada correctamente.				H	Manual	INS	31/12/2020
La poliza contable es registrada correctamente en contabilidad				H	Manual	INS	31/12/2020
Revisión y autorización de descuentos otorgados y cortesías				M	Manual	INS	31/12/2020
Verificar que los ingresos correspondan a lo registrado en el sistema				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Ingresos por alimentos y bebidas (A&B)							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
*Probar la confiabilidad de la información generada por una aplicación de TI - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes - [Journal By Cashier and Transaction Code]]				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Ingresos por alimentos y bebidas				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - Ingresos por alimentos y bebidas				-	-	Non-statistical sampling, Accept/Reject	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020

Ingresos por SPA

Risks and Controls Testing Plan

Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos por actividades	N	P	L				
El encargado del punto de venta realiza el corte por las ventas realizadas en su turno correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La auditoría nocturna es realizada correctamente y es revisada y aprobada por personal con la jerarquía adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
La autorización,modificación y carga en el sistema de las tarifas de hospedaje y precios de servicios y A&B ,son realizadas y aprobadas correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza diaria vs estado de cuenta es revisada y aprobada correctamente.				H	Manual	INS	31/12/2020
La poliza contable es registrada correctamente en contabilidad				H	Manual	INS	31/12/2020
Revisión y autorización de descuentos otorgados y cortesías				M	Manual	INS	31/12/2020
Verificar que los ingresos correspondan a lo registrado en el sistema				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
El encargado del punto de venta realiza el corte por las ventas realizadas en su turno correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La auditoría nocturna es realizada correctamente y es revisada y aprobada por personal con la jerarquía adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
La autorización,modificación y carga en el sistema de las tarifas de hospedaje y precios de servicios y A&B ,son realizadas y aprobadas correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza diaria vs estado de cuenta es revisada y aprobada correctamente.				H	Manual	INS	31/12/2020
La poliza contable es registrada correctamente en contabilidad				H	Manual	INS	31/12/2020
Revisión y autorización de descuentos otorgados y cortesías				M	Manual	INS	31/12/2020
Verificar que los ingresos correspondan a lo registrado en el sistema				H	Manual	INS	31/12/2020

Substantive Testing Plan

Ingresos por SPA							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
*Probar la confiabilidad de la información generada por una aplicación de TI - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes - [Journal By Cashier and Transaction Code]]				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Ingresos por actividades				-	-	Other	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - Ingresos de SPA				-	-	Targeted, Accept/Reject	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020

Ingresos Miscelaneos y otros departamentos

Risks and Controls Testing Plan

Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos otros departamentos	N	P	L				
El encargado del punto de venta realiza el corte por las ventas realizadas en su turno correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La auditoría nocturna es realizada correctamente y es revisada y aprobada por personal con la jerarquía adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
La autorización,modificación y carga en el sistema de las tarifas de hospedaje y precios de servicios y A&B ,son realizadas y aprobadas correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza diaria vs estado de cuenta es revisada y aprobada correctamente.				H	Manual	INS	31/12/2020
La poliza contable es registrada correctamente en contabilidad				H	Manual	INS	31/12/2020
Revisión y autorización de descuentos otorgados y cortesías				M	Manual	INS	31/12/2020
Verificar que los ingresos correspondan a lo registrado en el sistema				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
El encargado del punto de venta realiza el corte por las ventas realizadas en su turno correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La auditoría nocturna es realizada correctamente y es revisada y aprobada por personal con la jerarquía adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
La autorización,modificación y carga en el sistema de las tarifas de hospedaje y precios de servicios y A&B ,son realizadas y aprobadas correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza diaria vs estado de cuenta es revisada y aprobada correctamente.				H	Manual	INS	31/12/2020
La poliza contable es registrada correctamente en contabilidad				H	Manual	INS	31/12/2020
Revisión y autorización de descuentos otorgados y cortesías				M	Manual	INS	31/12/2020
Verificar que los ingresos correspondan a lo registrado en el sistema				H	Manual	INS	31/12/2020

Substantive Testing Plan

Ingresos Miscelaneos y otros departamentos							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
*Probar la confiabilidad de la información generada por una aplicación de TI - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes - [Journal By Cashier and Transaction Code]]				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Ingresos otros departamentos				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - Ingresos otros departamentos				-	-	Non-statistical sampling, Accept/Reject	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Cost							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of material misstatement in Cost of sales	**N**	**P**	**L**				
Autorización de pagos				H	Manual	INS	31/12/2020
El encargado del punto de venta realiza el corte por las ventas realizadas en su turno correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La auditoría nocturna es realizada correctamente y es revisada y aprobada por personal con la jerarquía adecuada				H	Manual	INS	31/12/2020
La autorización,modificación y carga en el sistema de las tarifas de hospedaje y precios de servicios y A&B ,son realizadas y aprobadas correctamente				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza diaria vs estado de cuenta es revisada y aprobada correctamente.				H	Manual	INS	31/12/2020
La poliza contable es registrada correctamente en contabilidad				H	Manual	INS	31/12/2020
Las altas de proveedores son revisadas y autorizadas antes de su procesamiento				L	Manual	INS	31/12/2020
Las ordenes de compra son autorizadas por personal con la jerarquía adecuada				M	Manual	INS	31/12/2020
Las solicitudes de ordenes de compra son realizadas previa autorización del departamento que la solicite				M	Manual	INS	31/12/2020
Pago a proveedores				H	Manual	INS	31/12/2020
Registro contable del pago				H	Manual	INS	31/12/2020
Revisión y autorización de descuentos otorgados y cortesías				M	Manual	INS	31/12/2020
Todas las facturas de proveedores son revisadas para su registro en contabilidad				L	Manual	INS	31/12/2020
Todas las recepciones son validadas y autorizadas para su entrada al almacen.				M	Manual	INS	31/12/2020
Verificar que los ingresos correspondan a lo registrado en el sistema				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Cost of sales							
Risk of material misstatement in Cost of sales	**N**	**P**	**L**				
Entender y evaluar las políticas contables - Costo de ventas				-	-	Other	31/12/2020
Probar el costo de ventas y otros gastos operativos				-	-	Non-statistical sampling	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Costo de ventas				-	-	Other	31/12/2020
Operating expenses							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of material misstatement in Operating expenses	**N**	**P**	**L**				
Autorización de pagos				H	Manual	INS	31/12/2020
Las altas de proveedores son revisadas y autorizadas antes de su procesamiento				L	Manual	INS	31/12/2020
Las ordenes de compra son autorizadas por personal con la jerarquía adecuada				M	Manual	INS	31/12/2020
Las solicitudes de ordenes de compra son realizadas previa autorización del departamento que la solicite				M	Manual	INS	31/12/2020
Pago a proveedores				H	Manual	INS	31/12/2020
Registro contable del pago				H	Manual	INS	31/12/2020
Todas las facturas de proveedores son revisadas para su registro en contabilidad				L	Manual	INS	31/12/2020
Todas las recepciones son validadas y autorizadas para su entrada al almacen.				M	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Operating expenses							
Risk of material misstatement in Operating expenses	**N**	**P**	**L**				

Probar el costo de ventas y otros gastos operativos				-	-	Non-statistical sampling	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Gastos de operación				-	-	Other	31/12/2020

Engagement(s): MX RLH Properties, S. A. B. de C. V. - 31.12.20
Audit Unit(s): Islas de Mayakoba, S.A. de C.V. - 2020

FSLI / Risk / EGA	Inherent Risk / Sign/Elev	Expected Controls Reliance	Planned Subst. Evidence	Risk of Control	Automated / Manual Control	Nature of Test	Coverage Date
Going concern							
Substantive Testing Plan							
Going concern							
Doubt exists regarding the entity's ability to continue as a going concern	**N**	**N**	**L**				
*Evaluar la capacidad de la entidad para continuar como Negocio en Marcha				-	-	Other	31/12/2020
Accounts receivable							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of fraud in revenue recognition	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de los reportes generados por el sistema OPERA contra ESASA.				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta conciliación de habitaciones ocupadas				M	Manual	INS	31/12/2020
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
La emisión de certificados para cortesías son aprobados				M	Manual	OBS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de A&B se determinan adecuadamente y se autorizan				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de habitaciones se determinan adecuadamente y se autorizan				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de Spa se determinan adecuadamente y se autorizan.				M	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Accounts receivable	**N**	**N**	**L**				
Substantive Testing Plan							
Accounts receivable							
Risk of material misstatement in Accounts receivable	**N**	**N**	**L**				
Probar las conciliaciones de las cuentas por cobrar				-	-	Other	31/12/2020
*Probar la reserva para pérdidas crediticias esperadas - Cuentas por cobrar (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Confirmar cuentas por cobrar				-	-	Other	31/12/2020
Prueba de cobros posteriores				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Cuentas por cobrar				-	-	Other	31/12/2020
Accounts payable							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of material misstatement in Accounts payable	**N**	**P**	**L**				
Las órdenes de compra son conciliadas con las requisiciones y posteriormente autorizadas.				M	Manual	INS	31/12/2020
Los pagos sólo se realizan por las facturas aprobadas.				H	Manual	INS	31/12/2020
Todas las facturas de proveedores son autorizadas para su procesamiento.				M	Manual	INS	31/12/2020
Todas las recepciones son validadas y autorizadas para su entrada al almacen.				M	Manual	INS	31/12/2020
Todos los proveedores son autorizados para su registro.				L	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Accounts payable							
Risk of material misstatement in Accounts payable	**N**	**P**	**L**				
Probar las conciliaciones de las cuentas por pagar				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
Prueba de pasivos no registrados				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Cuentas por pagar				-	-	Other	31/12/2020

Ingresos por Habitaciones

Risks and Controls Testing Plan

Risk of fraud in revenue recognition	N	P	L				
Conciliación de los reportes generados por el sistema OPERA contra ESASA.				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta conciliación de habitaciones ocupadas				M	Manual	INS	31/12/2020
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
La emisión de certificados para cortesías son aprobados				M	Manual	OBS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de A&B se determinan adecuadamente y se autorizan				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de habitaciones se determinan adecuadamente y se autorizan				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de Spa se determinan adecuadamente y se autorizan.				M	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de los reportes generados por el sistema OPERA contra ESASA.				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta conciliación de habitaciones ocupadas				M	Manual	INS	31/12/2020
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
La emisión de certificados para cortesías son aprobados				M	Manual	OBS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de habitaciones se determinan adecuadamente y se autorizan				H	Manual	INS	31/12/2020

Substantive Testing Plan

Ingresos por Habitaciones							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Sumaria Consolidada Ingresos Mayakoba				-	-	Lead Schedule	31/12/2020
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Ingresos por habitaciones				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 al 5) (ISA 540 (R))				-	-	Targeted, Non-statistical sampling, Accept/Reject	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020

Ingresos por alimentos y bebidas (A&B)

Risks and Controls Testing Plan

Risk of fraud in revenue recognition	N	P	L				
Conciliación de los reportes generados por el sistema OPERA contra ESASA.				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta conciliación de habitaciones ocupadas				M	Manual	INS	31/12/2020
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
La emisión de certificados para cortesías son aprobados				M	Manual	OBS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de A&B se determinan adecuadamente y se autorizan				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de habitaciones se determinan adecuadamente y se autorizan				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de Spa se determinan adecuadamente y se autorizan.				M	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de los reportes generados por el sistema OPERA contra ESASA.				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de A&B se determinan adecuadamente y se autorizan				H	Manual	INS	31/12/2020

Substantive Testing Plan

Ingresos por alimentos y bebidas (A&B)							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020

Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Ingresos por alimentos y bebidas				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - Ingresos por alimentos y bebidas				-	-	Targeted, Non-statistical sampling, Accept/Reject	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Ingresos por SPA							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of fraud in revenue recognition	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de los reportes generados por el sistema OPERA contra ESASA.				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta conciliación de habitaciones ocupadas				M	Manual	INS	31/12/2020
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
La emisión de certificados para cortesías son aprobados				M	Manual	OBS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de A&B se determinan adecuadamente y se autorizan				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de habitaciones se determinan adecuadamente y se autorizan				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de Spa se determinan adecuadamente y se autorizan.				M	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de los reportes generados por el sistema OPERA contra ESASA.				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de Spa se determinan adecuadamente y se autorizan.				M	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Ingresos por SPA							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Ingresos por SPA				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - Ingresos por SPA				-	-	Targeted, Non-statistical sampling, Accept/Reject	31/12/2020
Ingresos Miscelaneos y otros departamentos							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of fraud in revenue recognition	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de los reportes generados por el sistema OPERA contra ESASA.				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta conciliación de habitaciones ocupadas				M	Manual	INS	31/12/2020
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
La emisión de certificados para cortesías son aprobados				M	Manual	OBS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de A&B se determinan adecuadamente y se autorizan				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de habitaciones se determinan adecuadamente y se autorizan				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de las tarifas de Spa se determinan adecuadamente y se autorizan.				M	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de los reportes generados por el sistema OPERA contra ESASA.				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Ingresos Miscelaneos y otros departamentos							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				

Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Ingresos miscelaneos y por otros departamentos				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - Ingresos miscelaneos y por otros departamentos				-	-	Targeted, Non-statistical sampling, Accept/Reject	31/12/2020
Operating expenses							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of material misstatement in Operating expenses	**N**	**P**	**L**				
Las órdenes de compra son conciliadas con las requisiciones y posteriormente autorizadas.				M	Manual	INS	31/12/2020
Los pagos sólo se realizan por las facturas aprobadas.				H	Manual	INS	31/12/2020
Todas las facturas de proveedores son autorizadas para su procesamiento.				M	Manual	INS	31/12/2020
Todas las recepciones son validadas y autorizadas para su entrada al almacen.				M	Manual	INS	31/12/2020
Todos los proveedores son autorizados para su registro.				L	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Operating expenses							
Risk of material misstatement in Operating expenses	**N**	**P**	**L**				
Probar el costo de ventas y otros gastos operativos				-	-	Targeted, Other	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Gastos de operación				-	-	Other	31/12/2020

Engagement(s): MX RLH Properties, S. A. B. de C. V. - 31.12.20
Audit Unit(s): Mayakoba Thai, S.A. de C.V. - 2020

FSLI / Risk / EGA	Inherent Risk / Sign/Elev	Expected Controls Reliance	Planned Subst. Evidence	Risk of Control	Automated / Manual Control	Nature of Test	Coverage Date
Going concern							
Substantive Testing Plan							
Going concern							
Doubt exists regarding the entity's ability to continue as a going concern	**N**	**N**	**L**				
*Evaluar la capacidad de la entidad para continuar como Negocio en Marcha				-	-	Other	31/12/2020
Accounts receivable							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of material misstatement in Accounts receivable	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de ingresos entre el sistema Sun System contra Opera				H	Manual	INS	31/12/2020
Conciliación diaria de la cobranza por los depósitos en efectivo y tarjetas de crédito				H	Manual	INS	31/12/2020
Los descuentos aplicados a A&B, hospedaje y SPA se encuentran autorizados				M	Manual	INS	31/12/2020
Los precios de menus de F&B son correctamente autorizadas				L	Manual	INS	31/12/2020
Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Accounts receivable							
Risk of material misstatement in Accounts receivable	**N**	**P**	**L**				
Probar las conciliaciones de las cuentas por cobrar				-	-	Targeted	31/12/2020
*Probar la reserva para pérdidas crediticias esperadas - Cuentas por cobrar (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Confirmar cuentas por cobrar				-	-	Other	31/12/2020
Prueba de cobros posteriores				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Cuentas por cobrar				-	-	Other	31/12/2020
Confirmar saldos y transacciones Intercompañía (PwC's Confirmation System)				-	-	Other	31/12/2020
Accounts payable							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of material misstatement in Accounts payable	**N**	**P**	**L**				

Autorización del Pago y registro contable				H	Manual	INS	31/12/2020
Autorización y alta de un proveedor				L	Manual	INS	31/12/2020
Autorización y creación de Orden de Compra				M	Manual	INS	31/12/2020
Procesamiento de Factura y creación de la Cuenta por Pagar				L	Manual	INS	31/12/2020
Recepción y reconocimiento del bien				M	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Accounts payable							
Risk of material misstatement in Accounts payable	**N**	**P**	**L**				
Probar las conciliaciones de las cuentas por pagar				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
Prueba de pasivos no registrados				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Cuentas por pagar				-	-	Other	31/12/2020
Confirmar saldos y transacciones Intercompañía (PwC's Confirmation System)				-	-	Other	31/12/2020
Ingresos por Habitaciones							
Risks and Controls Testing Plan							
Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos por hospedaje	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de Housekeeping de habitaciones reportadas en opera contra conciliación física de huéspedes				M	Manual	INS	31/12/2020
Conciliación de ingresos entre el sistema Sun System contra Opera				H	Manual	INS	31/12/2020
Conciliación diaria de la cobranza por los depósitos en efectivo y tarjetas de crédito				H	Manual	INS	31/12/2020
Las tarifas/cuotas de hospedaje son correctamente autorizadas				H	Manual	INS	31/12/2020
Los descuentos aplicados a A&B, hospedaje y SPA se encuentran autorizados				M	Manual	INS	31/12/2020
Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de Housekeeping de habitaciones reportadas en opera contra conciliación física de huéspedes				M	Manual	INS	31/12/2020
Conciliación de ingresos entre el sistema Sun System contra Opera				H	Manual	INS	31/12/2020
Conciliación diaria de la cobranza por los depósitos en efectivo y tarjetas de crédito				H	Manual	INS	31/12/2020
Las tarifas/cuotas de hospedaje son correctamente autorizadas				H	Manual	INS	31/12/2020
Los descuentos aplicados a A&B, hospedaje y SPA se encuentran autorizados				M	Manual	INS	31/12/2020
Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Ingresos por Habitaciones							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
*Confirmar cuentas por cobrar				-	-	Other	31/12/2020
Confirmar saldos y transacciones Intercompañía (PwC's Confirmation System)				-	-	Other	31/12/2020
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Ingresos por habitaciones				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 al 5) (ISA 540 (R))				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Ingresos por alimentos y bebidas (A&B)							
Risks and Controls Testing Plan							
Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos por alimentos y bebidas	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de ingresos entre el sistema Sun System contra Opera				H	Manual	INS	31/12/2020
Conciliación diaria de la cobranza por los depósitos en efectivo y tarjetas de crédito				H	Manual	INS	31/12/2020
Los descuentos aplicados a A&B, hospedaje y SPA se encuentran autorizados				M	Manual	INS	31/12/2020
Los precios de menus de F&B son correctamente autorizadas				L	Manual	INS	31/12/2020
Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				

Conciliación de ingresos entre el sistema Sun System contra Opera				H	Manual	INS	31/12/2020
Conciliación diaria de la cobranza por los depósitos en efectivo y tarjetas de crédito				H	Manual	INS	31/12/2020
Los descuentos aplicados a A&B, hospedaje y SPA se encuentran autorizados				M	Manual	INS	31/12/2020
Los precios de menus de F&B son correctamente autorizadas				L	Manual	INS	31/12/2020
Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Ingresos por alimentos y bebidas (A&B)							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Ingresos por alimentos y bebidas				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - Ingresos por alimentos y bebidas				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Ingresos por SPA							
Risks and Controls Testing Plan							
Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos por SPA.	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de ingresos entre el sistema Sun System contra Opera				H	Manual	INS	31/12/2020
Conciliación diaria de la cobranza por los depósitos en efectivo y tarjetas de crédito				H	Manual	INS	31/12/2020
Los descuentos aplicados a A&B, hospedaje y SPA se encuentran autorizados				M	Manual	INS	31/12/2020
Los precios de SPA son correctamente autorizadas				L	Manual	INS	31/12/2020
Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de ingresos entre el sistema Sun System contra Opera				H	Manual	INS	31/12/2020
Conciliación diaria de la cobranza por los depósitos en efectivo y tarjetas de crédito				H	Manual	INS	31/12/2020
Los descuentos aplicados a A&B, hospedaje y SPA se encuentran autorizados				M	Manual	INS	31/12/2020
Los precios de SPA son correctamente autorizadas				L	Manual	INS	31/12/2020
Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Ingresos por SPA							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Ingresos por SPA				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - Ingresos por SPA				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Ingresos Miscelaneos y otros departamentos							
Risks and Controls Testing Plan							
Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos por otros departamentos	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de ingresos entre el sistema Sun System contra Opera				H	Manual	INS	31/12/2020
Conciliación diaria de la cobranza por los depósitos en efectivo y tarjetas de crédito				H	Manual	INS	31/12/2020
Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de ingresos entre el sistema Sun System contra Opera				H	Manual	INS	31/12/2020
Conciliación diaria de la cobranza por los depósitos en efectivo y tarjetas de crédito				H	Manual	INS	31/12/2020
Los descuentos aplicados a A&B, hospedaje y SPA se encuentran autorizados				M	Manual	INS	31/12/2020

Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Ingresos Miscelaneos y otros departamentos							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Ingresos por otros departamentos				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - Ingresos por otros departamentos				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Operating expenses							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of material misstatement in Operating expenses	**N**	**P**	**L**				
Autorización del Pago y registro contable				H	Manual	INS	31/12/2020
Autorización y alta de un proveedor				L	Manual	INS	31/12/2020
Autorización y creación de Orden de Compra				M	Manual	INS	31/12/2020
Procesamiento de Factura y creación de la Cuenta por Pagar				L	Manual	INS	31/12/2020
Recepción y reconocimiento del bien				M	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Operating expenses							
Risk of material misstatement in Operating expenses	**N**	**P**	**L**				
Procedimientos analíticos sustantivos - Gastos de operación				-	-	Substantive	31/12/2020
Confirmar saldos y transacciones Intercompañía (PwC's Confirmation System)				-	-	Other	31/12/2020
Probar el costo de ventas y otros gastos operativos				-	-	Targeted, Other	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Gastos de operación				-	-	Other	31/12/2020

Engagement(s): MX RLH Properties, S. A. B. de C. V. - 31.12.20
Audit Unit(s): Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. - 2020

FSLI / Risk / EGA	Inherent Risk / Sign/Elev	Expected Controls Reliance	Planned Subst. Evidence	Risk of Control	Automated / Manual Control	Nature of Test	Coverage Date
Going concern							
Substantive Testing Plan							
Going concern							
Doubt exists regarding the entity's ability to continue as a going concern	**N**	**N**	**L**				
*Evaluar la capacidad de la entidad para continuar como Negocio en Marcha				-	-	Other	31/12/2020
Accounts receivable							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of material misstatement in Accounts receivable	**N**	**P**	**L**				
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos en Opera, B4T y Micross contra contabilidad es revisada y autorizada.				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	OBS/REP	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Accounts receivable							
Risk of material misstatement in Accounts receivable	**N**	**P**	**L**				
Probar las conciliaciones de las cuentas por cobrar				-	-	Other	31/12/2020
*Probar la reserva para pérdidas crediticias esperadas - Cuentas por cobrar (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Confirmar cuentas por cobrar				-	-	Other	31/12/2020
Prueba de cobros posteriores				-	-	Targeted, Non-statistical sampling, Accept/Reject	31/12/2020

Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Cuentas por cobrar				-	-	Other	31/12/2020
Confirmar saldos y transacciones Intercompañía (PwC's Confirmation System)				-	-	Other	31/12/2020
Accounts payable							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of material misstatement in Accounts payable	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de aplicación contable contra lo efectivamente pagado				H	Manual	INS	31/12/2020
Conciliación de la mercancía recibida contra la orden de compra y factura.				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta creación y autorización de Orden de Compra				H	Manual	INS	31/12/2020
Las propuestas de pago son revisadas y autorizadas para su procesamiento.				H	Manual	INS	31/12/2020
Todas las facturas de compras son debidamente procesadas				H	Manual	INS	31/12/2020
Todos los proveedores son autorizados para su registro				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Accounts payable							
Risk of material misstatement in Accounts payable	**N**	**P**	**L**				
Probar las conciliaciones de las cuentas por pagar				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
Prueba de pasivos no registrados				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Cuentas por pagar				-	-	Other	31/12/2020
Confirmar saldos y transacciones Intercompañía (PwC's Confirmation System)				-	-	Other	31/12/2020
Ingresos por Habitaciones							
Risks and Controls Testing Plan							
Riesgo de fraude en reconocimiento de ingresos por habitaciones	**N**	**P**	**L**				
Correcta conciliación y autorización a las modificaciones por tarifas de ingresos por hospedaje.				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta prestación del servicio conciliado contra sistema				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos en Opera, B4T y Micross contra contabilidad es revisada y autorizada.				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	OBS/REP	31/12/2020
Los datos de las tarifas de habitaciones se determinan adecuadamente y se autorizan				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Correcta conciliación y autorización a las modificaciones por tarifas de ingresos por hospedaje.				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta prestación del servicio conciliado contra sistema				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos en Opera, B4T y Micross contra contabilidad es revisada y autorizada.				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	OBS/REP	31/12/2020
Los datos de las tarifas de habitaciones se determinan adecuadamente y se autorizan				H	Manual	INS	31/12/2020
Todos los descuentos se encuentren debidamente autorizados				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Ingresos por Habitaciones							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Confirmar saldos y transacciones Intercompañía (PwC's Confirmation System)				-	-	Other	31/12/2020
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
*Probar la confiabilidad de la información generada por una aplicación de TI - Ingresos - [Journal by Cashier and Transaction Code]				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - [Ingresos por habitaciones]				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 al 5) (ISA 540 (R)) Ingresos por habitaciones				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R)) Ingresos por habitaciones				-	-	Other	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020

Ingresos por alimentos y bebidas (A&B)

Risks and Controls Testing Plan

Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos por alimentos y bebidas	N	P	L				
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos en Opera, B4T y Micross contra contabilidad es revisada y autorizada.				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	OBS/REP	31/12/2020
Los datos de las tarifas de F&B se determinan adecuadamente y se autorizan				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020
Todos los descuentos se encuentren debidamente autorizados				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos en Opera, B4T y Micross contra contabilidad es revisada y autorizada.				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	OBS/REP	31/12/2020
Los datos de las tarifas de F&B se determinan adecuadamente y se autorizan				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020
Todos los descuentos se encuentren debidamente autorizados				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020

Substantive Testing Plan

Ingresos por alimentos y bebidas (A&B)							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - [Ingresos por A&B]				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - [Ingresos por A&B]				-	-	Targeted, Non-statistical sampling, Accept/Reject	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R)) Ingresos por A&B				-	-	Other	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020

Ingresos por SPA

Risks and Controls Testing Plan

Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos por actividades	N	P	L				
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos en Opera, B4T y Micross contra contabilidad es revisada y autorizada.				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	OBS/REP	31/12/2020
Los datos de las tarifas de SPA se determinan adecuadamente y se autorizan.				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020
Todos los descuentos se encuentren debidamente autorizados				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Correcta prestación del servicio conciliado contra sistema				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos en Opera, B4T y Micross contra contabilidad es revisada y autorizada.				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	OBS/REP	31/12/2020
Los datos de las tarifas de SPA se determinan adecuadamente y se autorizan.				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020
Todos los descuentos se encuentren debidamente autorizados				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020

Substantive Testing Plan

Ingresos por SPA							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - [Ingresos por SPA]				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R)) Ingresos por SPA				-	-	Other	31/12/2020

*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - [Ingresos por SPA]				-	-	Targeted, Non-statistical sampling, Accept/Reject	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Ingresos Miscelaneos y otros departamentos							
Risks and Controls Testing Plan							
Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos otros departamentos	**N**	**P**	**L**				
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos en Opera, B4T y Micross contra contabilidad es revisada y autorizada.				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	OBS/REP	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Correcta realización de la auditoría nocturna				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de ingresos en Opera, B4T y Micross contra contabilidad es revisada y autorizada.				H	Manual	INS	31/12/2020
La conciliación de la cobranza en efectivo y tarjetas de crédito es revisada, registrada, autorizada de forma correcta y adecuada				H	Manual	OBS/REP	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Ingresos Miscelaneos y otros departamentos							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Cédula Sumaria - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Lead Schedule	31/12/2020
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - [Otros departamentos]				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R)) Otros departamentos				-	-	Other	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - [Otros departamentos]				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Operating expenses							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of material misstatement in Operating expenses	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de aplicación contable contra lo efectivamente pagado				H	Manual	INS	31/12/2020
Conciliación de la mercancía recibida contra la orden de compra y factura.				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta creación y autorización de Orden de Compra				H	Manual	INS	31/12/2020
Las propuestas de pago son revisadas y autorizadas para su procesamiento.				H	Manual	INS	31/12/2020
Todas las facturas de compras son debidamente procesadas				H	Manual	INS	31/12/2020
Todos los proveedores son autorizados para su registro				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Operating expenses							
Risk of material misstatement in Operating expenses	**N**	**P**	**L**				
Confirmar saldos y transacciones Intercompañía (PwC's Confirmation System)				-	-	Other	31/12/2020
Probar el costo de ventas y otros gastos operativos				-	-	Targeted	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Gastos de operación				-	-	Other	31/12/2020

Engagement(s): MX RLH Properties, S. A. B. de C. V. - 31.12.20
Audit Unit(s): L6 Hotel Mayakoba, S. de R.L. de C.V. - 2020

FSLI / Risk / EGA	Inherent Risk / Sign/Elev	Expected Controls Reliance	Planned Subst. Evidence	Risk of Control	Automated / Manual Control	Nature of Test	Coverage Date
Inventory							
Substantive Testing Plan							
Inventory							

Risk of material misstatement in Inventory	**N**	**N**	**L**				
Probar las conciliaciones del inventario				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
Entender y evaluar las políticas contables - Inventarios				-	-	Other	31/12/2020
*Probar el costo del inventario - productos terminados y producción en proceso (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Ejecutar y evaluar la observación del inventario físico				-	-	Other	31/12/2020
*Planear el enfoque de la observación de inventarios físicos				-	-	Targeted	31/12/2020
Cotejar los conteos físicos contra el listado final de inventarios				-	-	Other	31/12/2020
*Probar el valor neto de realización del inventario (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Ingresos por venta de villas							
Substantive Testing Plan							
Ingresos por venta de villas							
Risk of fraud in revenue recognition	**S**	**N**	**H**				
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - Venta de villas				-	-	Targeted	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**N**	**L**				
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Venta de villas				-	-	Targeted	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - Venta de villas				-	-	Targeted	31/12/2020
Cost of sales							
Substantive Testing Plan							
Cost of sales							
Risk of material misstatement in Cost of sales	**N**	**N**	**L**				
Entender y evaluar las políticas contables - Costo de ventas				-	-	Other	31/12/2020
Probar el costo de ventas y otros gastos operativos				-	-	Targeted	31/12/2020

Engagement(s):	MX RLH Properties, S. A. B. de C. V. - 31.12.20
Audit Unit(s):	Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. - 2020

FSLI / Risk / EGA	Inherent Risk / Sign/Elev	Expected Controls Reliance	Planned Subst. Evidence	Risk of Control	Automated / Manual Control	Nature of Test	Coverage Date
Going concern							
Substantive Testing Plan							
Going concern							
Doubt exists regarding the entity's ability to continue as a going concern	**N**	**N**	**L**				
*Evaluar la capacidad de la entidad para continuar como Negocio en Marcha				-	-	Other	31/12/2020
Accounts receivable							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of material misstatement in Accounts receivable	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de los reportes de ingresos generados por el sistema operativo JENCESS contra los tickets físicos.				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020
Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna y se procede al registo contable				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Accounts receivable							
Risk of material misstatement in Accounts receivable	**N**	**P**	**L**				
Probar las conciliaciones de las cuentas por cobrar				-	-	Other	31/12/2020
*Probar la reserva para pérdidas crediticias esperadas - Cuentas por cobrar (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Confirmar cuentas por cobrar				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
Prueba de cobros posteriores				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Cuentas por cobrar				-	-	Other	31/12/2020
Confirmar saldos y transacciones Intercompañía (PwC's Confirmation System)				-	-	Other	31/12/2020

Accounts payable

Risks and Controls Testing Plan

Risk of material misstatement in Accounts payable	N	P	L				
Correcta elaboración y autorización de ordenes de compra				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta realización y autorización de las corridas de pagos por el personal adecuado				H	Manual	INS	31/12/2020
Las altas de proveedores son revisadas y autorizadas correctamente por el personal de nivel adecuado				H	Manual	INS	31/12/2020
Se realiza la correcta comparación de los datos del pedido contra la factura y el acuse de recibido del bien y/o servicio				H	Manual	INS	31/12/2020

Substantive Testing Plan

Accounts payable

Risk of material misstatement in Accounts payable	N	P	L				
Probar las conciliaciones de las cuentas por pagar				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
Prueba de pasivos no registrados				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Cuentas por pagar				-	-	Other	31/12/2020
Confirmar saldos y transacciones Intercompañía (PwC's Confirmation System)				-	-	Other	31/12/2020

Ingresos por Campo de Golf

Risks and Controls Testing Plan

Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos por campo de golf	N	P	L				
Conciliación de los reportes de ingresos generados por el sistema operativo JENCESS contra los tickets físicos.				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020
Los datos de las tarifas se determinan adecuadamente				H	Manual	INS	31/12/2020
Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna y se procede al registo contable				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de los reportes de ingresos generados por el sistema operativo JENCESS contra los tickets físicos.				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020
Los datos de las tarifas se determinan adecuadamente				H	Manual	INS	31/12/2020
Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna y se procede al registo contable				H	Manual	INS	31/12/2020

Substantive Testing Plan

Ingresos por Campo de Golf

Risk of material misstatement in Revenue	N	P	L				
Cédula Sumaria - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Lead Schedule	31/12/2020
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - [Campo de Golf]				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - [Campo de Golf]				-	-	Targeted, Non-statistical sampling, Accept/Reject	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020

Ingresos por alimentos y bebidas (A&B)

Risks and Controls Testing Plan

Riesgo de fraude en el reconocimiento de ingresos por alimentos y bebidas	N	P	L				
Conciliación de los reportes de ingresos generados por el sistema operativo JENCESS contra los tickets físicos.				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020
Los datos de las tarifas se determinan adecuadamente				H	Manual	INS	31/12/2020
Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna y se procede al registo contable				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de los reportes de ingresos generados por el sistema operativo JENCESS contra los tickets físicos.				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020
Los datos de las tarifas se determinan adecuadamente				H	Manual	INS	31/12/2020
Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna y se procede al registo contable				H	Manual	INS	31/12/2020

Substantive Testing Plan							
Ingresos por alimentos y bebidas (A&B)							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - [Alimentos y Bebidas]				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - [Alimentos y Bebidas]				-	-	Targeted, Non-statistical sampling, Accept/Reject	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Ingresos por otros departamentos							
Risks and Controls Testing Plan							
Riesgo de fraude en reconocimiento de ingresos por Mayakoba Actividades	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de los reportes de ingresos generados por el sistema operativo JENCESS contra los tickets físicos.				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020
Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna y se procede al registo contable				H	Manual	INS	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de los reportes de ingresos generados por el sistema operativo JENCESS contra los tickets físicos.				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020
Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna y se procede al registo contable				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Ingresos por otros departamentos							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Entender y evaluar las políticas contables - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes				-	-	Other	31/12/2020
Comprobar la información para revelación - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes				-	-	Other	31/12/2020
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Otros departamentos				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar el precio independiente de venta (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - [Otros departamentos]				-	-	Targeted, Non-statistical sampling, Accept/Reject	31/12/2020
*Probar los activos del contrato - Valor en libros de los costos incurridos para obtener y cumplir contratos y otros costos del contrato diferidos (ISA 540 (R))				-	-	Other	31/12/2020
Ingresos por Patrocinios							
Risks and Controls Testing Plan							
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
Conciliación de los reportes de ingresos generados por el sistema operativo JENCESS contra los tickets físicos.				H	Manual	INS	31/12/2020
Los datos de la cobranza se registran de forma correcta y adecuada.				H	Manual	OBS/INS/REP	31/12/2020
Verificar la correcta realización de la auditoría nocturna y se procede al registo contable				H	Manual	INS	31/12/2020
Substantive Testing Plan							
Ingresos por Patrocinios							
Riesgo de Fraude en reconocimiento de ingresos por Patrocinios	**S**	**N**	**H**				
Probar el corte de ventas/cuentas por cobrar - Otros departamentos				-	-	Accept/Reject	31/12/2020
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - Patrocinios				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
Risk of material misstatement in Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)	**N**	**P**	**L**				
*Probar las transacciones de ingresos (Pasos 1 a 5) - Una única obligación de desempeño satisfecha en un momento determinado (ISA 540 (R)) - Patrocinios				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020

Operating expenses

Risks and Controls Testing Plan

Risk of material misstatement in Operating expenses	N	P	L				
Correcta elaboración y autorización de ordenes de compra				H	Manual	INS	31/12/2020
Correcta realización y autorización de las corridas de pagos por el personal adecuado				H	Manual	INS	31/12/2020
Las altas de proveedores son revisadas y autorizadas correctamente por el personal de nivel adecuado				H	Manual	INS	31/12/2020
Se realiza la correcta comparación de los datos del pedido contra la factura y el acuse de recibido del bien y/o servicio				H	Manual	INS	31/12/2020

Substantive Testing Plan

Operating expenses

Risk of material misstatement in Operating expenses	N	P	L				
Confirmar saldos y transacciones Intercompañía (PwC's Confirmation System)				-	-	Other	31/12/2020
Probar el costo de ventas y otros gastos operativos				-	-	Targeted, Non-statistical sampling	31/12/2020
Comprobar las aseveraciones de presentación y revelación - Gastos de operación				-	-	Other	31/12/2020

Engagement(s): Nilaya Properties, S.L. y soc. dep

Audit Unit(s): Hotel Villa Magna, S.L.

Going concern

Substantive Testing Plan

Going concern

Doubt exists regarding the entity's ability to continue as a going concern	NH	N	M				
*Assess the ability of the entity to continue as a going concern				-	-	Other	31/12/2020

Accounts receivable

Substantive Testing Plan

Accounts receivable

Risk of material misstatement in Accounts receivable	NL	N	L				
*Test related party transactions				-	-	Other	12/31/2020
Test bank reconciliations				-	-	Other	12/31/2020
*Confirm accounts receivable				-	-	Targeted	12/31/2020
Understand and evaluate accounting policies - Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)				-	-	Other	12/31/2020
Test accounts receivable reconciliations				-	-	Other	12/31/2020
Understand and evaluate accounting policies - Revenue (GAAP Neutral)				-	-	Other	12/31/2020
*Test impairment assessment - Accounts receivable (ISA 540)				-	-	Accept/Reject	12/31/2020
Test sales/accounts receivable cut-off				-	-	Other	12/31/2020
Test credit notes issued after period end				-	-	Other	12/31/2020
*Substantive procedures - Accounting estimates (ISA 540) - Revenue				-	-	Other	12/31/2020
*Substantive procedures - Accounting estimates (ISA 540) - Accounts receivable				-	-	Other	12/31/2020
CAAT - Prueba volcado Opera -> Scala - SPA				-	-	Other	12/31/2020
CAAT - Prueba volcado Opera -> Scala (totalidad, exactitud y conclusiones)				-	-	Accept/Reject	12/31/2020
Obtain detailed listings and test intercompany accounts				-	-	Other	12/31/2020
Test revenue transactions from rendering of services (GAAP Neutral) - STREAM B				-	-	Non-statistical sampling	12/31/2020
Test revenue transactions from rendering of services (GAAP Neutral) - STREAM A				-	-	Non-statistical sampling	12/31/2020

Intangible assets subject to amortization

Substantive Testing Plan

Intangible assets subject to amortization

Risk of material misstatement in Intangible assets subject to amortization	NL	N	L				
Obtain movement schedule and detailed listings - Intangible assets subject to amortization					3140-2000	Other	12/31/2020
Understand and evaluate accounting policies - Intangible assets subject to amortization					3140-2050	Other	12/31/2020

FSLI / Risk / EGA	Inherent Risk / Sign/Elev	Expected Controls Reliance	Planned Subst. Evidence	Risk of Control	Automated / Manual Control	Nature of Test	Coverage Date

*Test impairment assessment - Intangible assets subject to amortization (ISA 540)						3140-3600	Other	12/31/2020
*Substantive procedures - Accounting estimates (ISA 540) - Goodwill and indefinite-lived intangible assets						3140-6330	Other	12/31/2020
Test amortization expense						6290-2100	Other	12/31/2020
*Substantive procedures - Accounting estimates (ISA 540) - Amortization expense						6290-6340	Other	12/31/2020
Revisión ajustes IFRS						7000-6950	Other	12/31/2020

Revenue

Substantive Testing Plan

Revenue

Risk of material misstatement in Revenue	NL	N	L				
*Confirm accounts receivable				-	-	Targeted	12/31/2020
Understand and evaluate accounting policies - Revenue from contracts with customers (e.g., IFRS 15 or ASC 606)				-	-	Other	12/31/2020
Understand and evaluate accounting policies - Revenue (GAAP Neutral)				-	-	Other	12/31/2020
Test sales/accounts receivable cut-off				-	-	Other	12/31/2020
*Substantive procedures - Accounting estimates (ISA 540) - Revenue				-	-	Other	12/31/2020
CAAT - Prueba volcado Opera -> Scala - SPA				-	-	Other	12/31/2020
CAAT - Prueba volcado Opera -> Scala (totalidad, exactitud y conclusiones)				-	-	Accept/Reject	12/31/2020
Revenue - Análisis de variaciones				-	-	Other	12/31/2020
Test revenue transactions from rendering of services (GAAP Neutral) - STREAM B				-	-	Non-statistical sampling	12/31/2020
Test revenue transactions from rendering of services (GAAP Neutral) - STREAM A				-	-	Non-statistical sampling	12/31/2020
Test revenue transactions from rendering of services (GAAP Neutral) - Enfoque				-	-	Other	12/31/2020

Operating expenses

Substantive Testing Plan

Operating expenses

Risk of material misstatement in Operating expenses	NL	N	L				
*Test impairment assessment - Accounts receivable (ISA 540)				-	-	Accept/Reject	12/31/2020
Test accounts payable reconciliations				-	-	Non-statistical sampling	12/31/2020
Search for unrecorded liabilities				-	-	Targeted, Accept/Reject	12/31/2020
Test operating expenses				-	-	Non-statistical sampling	12/31/2020
Operating expenses - Análisis de variaciones				-	-	Other	12/31/2020
Obtain detailed listings and test intercompany accounts				-	-	Other	12/31/2020
Revisión ajustes IFRS				-	-	Other	12/31/2020

ANEXO II

Resumen de los ajustes que propusimos como resultado de nuestra auditoría y que no fueron registrados por la Emisora:

Summary of Uncorrected Misstatements - RLH Properties, S.A.B. de C.V. (consolidado) (cifras en miles de pesos)

Uncorrected

Entry #	Title/Description	Entidad	Account	DR / (CR) Assets Current	Assets Non-current	Liabilities Current	Liabilities Non-current	Equity	Opening Equity	Other comprehensive income	Net income
1	Ajustes valor razonable IFD	RLH Consolidado	Instrumentos financieros derivados				-5,807				
			Resultado del ejercicio (gasto)								5,807
2	Aplicación IFRS 13 Derivados	Hotel Villa Magna, S.L.U	176- Pasivos derivados financieros a largo plazo				2,345				
			134- Operaciones de Flujo de Cobertura					-2,614			
			529 - Derivados de cobertura a corto plazo			269					
3	Pasivos omitidos por factura	Hotel Villa Magna, S.L.U	400 - Proveedores de inmovilizado			-3,633					
			231 - Construcciones en curso	3,633							
4	Reclasificación corto plazo deuda	RLH Consolidado	Porción a Corto Plazo de los Créditos Bancarios				-11,023				
			Préstamos Bancarios a Largo Plazo			11,023					
5	Ajuste costo amortizado deuda	RLH Consolidado	Préstamos Bancarios a Largo Plazo				1,102				
			Resultado del ejercicio (ingreso)								-1,102
6	Infectividad IFD	RLH Consolidado	Resultado del ejercicio (ingreso)								-3,523
			Otras cuentas de capital					3,523			
	Total adjustments before tax			**3,633**	-	**7,660**	**(13,383)**	**908**	-	-	**1,183**
	Tax impact of adjustments (rate ->)		30%	**(1,090)**	-	**(2,298)**	**4,015**				(355)
	Tax adjustments			-	-	-	-	-	-	-	22,648
	Total adjustments after tax			**2,543**	-	**5,362**	**(9,368)**	**908**	-	-	**23,476**
	Financial statement balances			4,743,427	23,135,435	2,841,884	10,361,434	14,675,544	14,389,926	677,559	(1,107,405)
	Percentage			0.05%	0.00%	0.19%	-0.09%	0.01%	0.00%	0.00%	-2.12%
	Adjustments before tax - balance check										-

Entries above with an impact on opening equity need to also be considered on the tab 'Misstatements affecting prior periods' (MAPP)

ANEXO III

Reporte para el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y/o Consejo Directivo sobre nuestros controles internos de calidad. Dicho informe fue entregado al Comité de Auditoría el 16 de junio de 2020.

* * * * *

Ciudad de México, 24 de febrero de 2021

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

Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y de 2018

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

Índice

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 6
Estados financieros consolidados:	
Estados consolidados de situación financiera	7
Estados consolidados de resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el capital contable	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas sobre los estados financieros consolidados	11 a 58

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y a los Consejeros del
Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de
RLH Properties, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2019, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Evaluación de deterioro del crédito mercantil Como se describe en la Nota 11 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad realiza pruebas anuales de deterioro sobre su crédito mercantil. Nos enfocamos en este asunto en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del saldo de crédito mercantil al 31 de diciembre de 2019 por $996 millones y debido a que las pruebas de deterioro involucran la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad al determinar el valor de recuperación, el cual se basa en proyecciones financieras. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos relevantes usados por la Administración para estimar las proyecciones financieras: tasa de crecimiento de los ingresos, margen de utilidad bruta esperado y utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA), así como la tasa de descuento.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones de flujos de efectivo futuros preparados por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlas. En particular, evaluamos si las mismas resultan consistentes con los presupuestos aprobados por el Consejo de Administración. Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, llevamos a cabo los siguientes procedimientos: – Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor de recuperación del crédito mercantil con los utilizados y reconocidos para valuar activos de características similares en la industria. – Comparamos las cifras presupuestadas con los resultados reales y evaluamos el desempeño y tendencias históricas de la Entidad, para identificar si un supuesto en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista. – Comparamos la tasa de crecimiento de ingresos, el margen de utilidad bruta esperado y la UAFIDA con fuentes independientes de mercado que muestran el comportamiento de estos supuestos en otras compañías de la industria en la que opera la Entidad. - Recalculamos la tasa de descuento, considerando el costo de capital de la Entidad y de compañías comparables. – Discutimos con la Administración los cálculos de sensibilidad, determinando, en su caso, el grado en que los supuestos necesitarían modificarse, en caso de que fuera requerido.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar Como se describe en la Nota 24 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad reconoció un impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a la importancia del saldo de impuestos diferidos activos por $691 millones, derivado de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2019, y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar sus proyecciones financieras y fiscales. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en la revisión de los siguientes supuestos significativos: i. Tasas de crecimiento de ingresos. ii. Márgenes de rentabilidad. iii. Tipos de cambio utilizados.	Evaluamos las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la Administración mediante los siguientes procedimientos: Comparamos los resultados financieros y fiscales proyectados del ejercicio anterior con los resultados reales del ejercicio 2019, para identificar si algún supuesto incluido en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista. Adicionalmente, evaluamos los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones, como sigue: a. Tasas de crecimiento de ingresos, comparándolas con el crecimiento esperado de la industria hotelera. b. Márgenes de rentabilidad, comparándolos con el comportamiento histórico de los márgenes de rentabilidad obtenidos en los últimos tres años. c. Tipos de cambio estimados con la tendencia histórica. d. Que los ingresos acumulables y gastos deducibles, incluidos en las proyecciones fiscales, fueran consistentes con las disposiciones fiscales vigentes. e. Que las pérdidas fiscales estuvieran vigentes para su amortización, de acuerdo con las disposiciones fiscales.

Información adicional

La Administración de la Entidad es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe Anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes, los cuales se emitirán después de la fecha de informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Entidad, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente consistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNVB y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad y en dicho informe.

Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Entidad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando este

exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada.

  Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el trascurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación:

PricewaterhouseCoopers, S. C.

C.P.C. Javier García Padilla
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 24 de febrero de 2020

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados Consolidados de Situación Financiera

Miles de pesos mexicanos

		31 de diciembre de	
		2019	2018
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	$ 2,455,856	$ 3,303,781
Clientes y otras cuentas por cobrar	7	1,051,649	857,310
Partes relacionadas	18	48,348	34,317
Inventarios	8	81,999	73,182
Inventarios inmobiliarios	10	1,383,111	1,170,237
Pagos anticipados		97 462	167 122
Suma el activo circulante		5,116,425	5,605,949
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	9	17,446,388	16,754,877
Inventarios inmobiliarios	10	769,059	769,059
Activos intangibles	11	824,165	800,510
Crédito mercantil	11	996,335	1,050,431
Partes relacionadas	18	226,386	253,065
Impuestos diferidos	24	246,302	212,708
Efectivo restringido	6	76,315	
Instrumentos financieros derivados	16	6 341	45 962
Suma el activo no circulante		20,591,291	19,886,612
Total activo		$ 25 707 716	$ 25 492 561
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	14	$ 355,689	$ 358,082
Proveedores		242,391	264,569
Anticipos de clientes	15	1,146,741	950,809
Cuentas por pagar y gastos acumulados	13	928,538	691,013
Partes relacionadas	18	221,679	221,054
Impuesto sobre la renta por pagar		116 128	58 701
Suma el pasivo a corto plazo		3 011 166	2,544,228
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Préstamos bancarios a largo plazo	14	6,424,837	6,604,276
Impuestos diferidos	24	1,563,216	1,706,108
Instrumentos financieros derivados	16	219,263	24,741
Beneficios a los empleados	17	29,101	24,313
Arrendamientos a largo plazo		70 207	
Suma el pasivo a largo plazo		8,306,624	8,359,438
Suma el pasivo		11,317,790	10,903,666
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	20	8,030,785	7,963,286
Prima en suscripción de acciones	20	6,538,621	6,463,623
Otras cuentas de capital	20	(142,941)	(142,941)
Otras reservas de capital	20	46,822	195,912
Déficit	20	(1,180,122)	(635,247)
Participación controladora		13,293,165	13,844,633
Participación no controladora	20	1,096,761	744 262
Suma el capital contable		14,389,926	14,588,895
Total pasivo y capital contable		$ 25 707 716	$ 25 492 561

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados Consolidados de Resultados Integrales

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
		2019	2018
Ingresos por renta de habitaciones y residencias		$ 2,698,206	$2,073,801
Ingresos por alimentos y bebidas		1,408,684	1,148,062
Ingresos por servicios de campo de golf		165,824	246,874
Ingresos por servicios de spa y gimnasio		130,628	111,902
Otros ingresos hoteleros		314,646	217,244
Ingresos por venta de residencias		114,752	
		4,832,740	3,797,883
Costos y gastos de habitaciones y residencias		(670,826	(542,308)
Costos y gastos de alimentos y bebidas		(821,707	(639,667)
Costos y gastos por servicios de campo de golf		(160,146	(217,743
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio		(58,838	(44,797)
Otros costos hoteleros		(106,372	(76,924)
Costo por venta de residencias		(111,012	
Gastos administrativos y operativos		(537,779	(377,142
Depreciación y amortización	9 y 11	(476,894	(407,092
Gastos informáticos y de telecomunicaciones		(58,349	(43,837
Gastos de venta y mercadotecnia		(348,262	(290,663
Gastos de mantenimiento		(196,165	(153,303
Electricidad, gas y agua		(199,970	(164,705
Honorarios de operación		(202,491	(196,053
Seguros		(104,533	(85,734
Predial		(38,110	(32,838
Gastos corporativos	21	872 459	1 447 030
		(4,963,913)	(4,719,836)
Otros ingresos - Neto	22	15,666	352,232
Pérdida de operación		(115,507)	(569,721)
Costos de financiamiento:			
Intereses y costos financieros		(392,742)	(311,866)
Pérdida cambiaria		(227,794)	(950,755)
Costo financiero		(620,536)	(1,262,621)
Intereses ganados		70,029	139,960
Utilidad cambiaria		172 490	1,085,574
		(378,017)	(37,087)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(493,524)	(606,808)
Provisión para impuestos a la utilidad	24	(84,213)	(167,988)
Pérdida neta del año		(577 737)	(774,796)
Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(537,647)	330,588
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad		(174,777)	3 441
		(712,424)	334,029
Pérdida integral neta del año		($ 1 290 161)	($ 440 767)
Pérdida neta del año atribuible a:			
Participación controladora		($ 544,875)	($ 723,751)
Participación no controladora		(32,862)	(51,045)
Pérdida neta del año		($ 577 737)	($ 774 796)
Pérdida integral neta del año atribuible a:			
Participación controladora		($ 1 181,105)	($ 391,059)
Participación no controladora		109 056)	(49,708)
Pérdida integral neta del año		($ 1 290 161)	($ 440 767)
Pérdida por acción básica	27	($ 0.64)	($ 0.90)
Pérdida por acción diluida	27	($ 0.61)	($ 0.87)

Las no as adju tas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable

Miles de pesos mexicanos

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Otras cuentas de capital	Otras reservas de capital	(Déficit)	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldo al 1 de enero de 2018	$ 4,975,312	$ 3,376,050	($ 142,941)	$ 350,360	($ 141,860)	$ 8,416,921	$ 767,153	$ 9,184,074
Aumento de capital social (Nota 20)	2,987,974	3,087,573				6,075,547		6,075,547
Cancelación de pasivo por opción de compra de la participación no controladora (Nota 1)							1,048,153	1,048,153
Aumento de capital social de la participación no controladora							34,802	34,802
Adquisición de la participación no controladora (Nota 1)					230,364	230,364	(1,056,138)	(825,774)
Plan de compensación (Nota 19)				(1,317,056)		(1,317,056)		(1,317,056)
Aplicación a resultados del plan de compensación (Nota 19)				829,916		829,916		829,916
Pérdida neta del año					(723,751)	(723,751)	(51,045)	(774,796)
Otros resultados integrales				332,692		332,692	1,337	334,029
Saldos al 31 de diciembre de 2018	7,963,286	6,463,623	(142,941)	195,912	(635,247)	13,844,633	744,262	14,588,895
Aumento de capital social de la participación no controladora							493,725	493,725
Disminución de capital social de la participación no controladora							(32,170)	(32,170)
Aumento de capital social (Nota 20)	67,499	74,998				142,497		142,497
Aplicación a resultados del plan de compensación (Nota 19)				487,140		487,140		487,140
Pérdida neta del año					(544,875)	(544,875)	(32,862)	(577,737)
Otros resultados integrales				(636,230)		(636,230)	(76,194)	(712 424)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	$ 8,030 785	$ 6,538 621	($142 941)	$ 46 822	($1 180 122)	$13,293 165	$ 1 096 761	$14,389,926

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Actividades de operación			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		($ 493,524)	($ 606,808)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9 y 11	476,894	407,092
Intereses a favor		(70,029)	(139,960)
Intereses a cargo		392,742	311,866
Costo del plan de compensación	19	602,445	1,122,975
Resultado por compras ventajosas en adquisición de negocios	22		(331,705)
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada		17,194	39,889
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada		(207,707)	(68,950)
Subtotal		718,015	734,399
Aumento en clientes y documentos por cobrar		(206,622)	(425,091)
Disminución (aumento) en pagos anticipados		69,660	(12,302)
Aumento en inventarios		(8,817)	(5,673)
Aumento en inventarios inmobiliarios		(212,874)	(152,054)
(Disminución) aumento en proveedores		(22,178)	36,827
Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados		135,025	345,216
Aumento en anticipos de clientes		195,932	234,859
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas		(11,406)	(261,491)
Pagos del plan de compensación		(29,732)	(334,358)
Impuestos a la utilidad pagados		(87,587)	(19,528)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		539,416	140 804
Actividades de inversión			
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	9	(1,822,695)	(1,016,110)
Adquisición de negocios, neto de efectivo recibido	1		(3,071,682)
Compra de derechos de cobro	18		(253,065)
Intereses cobrados		70,029	139,960
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		(1,752,666)	(4 200,897)
Actividades de financiamiento			
Intereses pagados		(340,979)	(184,764)
Aumento de capital social	20	67,499	1,918,372
Prima en suscripción de acciones	20	74,998	1,982,319
Aumento de capital social de la participación no controladora		493,725	34,802
Disminución de capital de la participación no controladora		(32,170)	
Efectivo restringido		(76,315)	
Compra de participación no controladora	1		(825,774)
Obtención de préstamos bancarios	23	515,915	1,837,662
Pago de préstamos bancarios	23	(320,154)	(988,852)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		382,519	3 773 765
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo		(830,731)	(286,328)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		3,303,781	3,629,998
Pérdida cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada		(17,194)	(39 889)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		$ 2,455 856	$ 3,303 781

Las transacciones que no generaron flujo de efectivo se describen en las Notas 18, 19 y 20.

Las not s adjunt s son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($), en miles de dólares estadounidenses (Dls.) y en miles de euros (€), excepto que se indique lo contrario

Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (RLH o la Entidad) es una sociedad constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años. La Entidad ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

RLH es tenedora de acciones de un grupo de empresas, cuya actividad principal es la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y de playa dentro del segmento alto.

RLH es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 5 de noviembre de 2015, bajo la clave de cotización RLH.

El domicilio de RLH y principal lugar de negocios es Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, 06600 Ciudad de México.

Transacciones importantes

El plan de la Entidad es crecer en la industria hotelera y de gran turismo a través de la construcción y compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos, creando la principal plataforma de hoteles de lujo en México.

a. Entorno Mayakoba

El 19 de enero de 2018, RLH celebró un contrato de compraventa con Obrascón Huarte Laín Desarrollos, S. L. y OHLDM, S. A. de C. V. (conjuntamente OHL), como vendedores, para adquirir, directa o indirectamente: i) la totalidad de las acciones y participaciones de OHL en las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba que no fueron adquiridos por RLH en la adquisición inicial de abril de 2017, y ii) otros activos relacionados con el complejo y los hoteles objeto de la adquisición inicial, que incluyen: a) el Pueblito, un centro de actividades comunes del Entorno Mayakoba, y b) la Marina Mayakoba (conjuntamente el componente minoritario y activos relacionados). El contrato estaba sujeto a condiciones suspensivas, las cuales fueron cumplidas el 24 de abril de 2018.

En esa misma fecha, RLH y OHL celebraron un contrato de promesa de compraventa de un terreno de aproximadamente 27 has. con frente de playa (el Terreno Mayakoba), sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, por el cual la Entidad pagó a OHL un anticipo de Dls.7,100.

El 6 de abril de 2018, RLH celebró un contrato de compraventa con OHL para adquirir ciertas residencias y terrenos a través de: i) 50% de las acciones de FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (FHP), ii) los inmuebles denominados Lote 4, Lote 13 y Unidad MK Blue y iii) los derechos de crédito de FHP, de L6 y del Capex del L6.

Al cumplirse las condiciones suspensivas el 24 de abril de 2018, RLH y OHL formalizaron los precios y realizaron algunas modificaciones a los contratos de compraventa descritos anteriormente, por lo que en esta fecha quedó sin efectos la opción de compra de la participación no controladora de OHL que se había establecido en el acuerdo entre accionistas en la adquisición inicial de abril de 2017. El valor razonable de los activos netos adquiridos, correspondiente a la opción de compra de la participación no controladora asciende a $1,048,153.

Derivado del contrato celebrado al 19 de enero de 2018, se definieron las siguientes transacciones, las cuales para efectos contables se consideraron como una serie de transacciones vinculadas entre sí, y con base en la sustancia del acuerdo calificó como una compra de participación minoritaria y de activos. Cada transacción se reconoció a su costo con base en sus valores razonables relativos. El total de la contraprestación pagada fue de $1,217,210:

- Adquisición de las acciones del componente minoritario por la cantidad de $736,012 (Dls.39,019) según contrato y con un valor razonable relativo de $825,774 y, en caso de cumplirse ciertos supuestos en relación con el flujo de efectivo que genere el campo de golf, RLH y OHL acordaron un monto adicional de Dls.10,058, el cual será pagado con los recursos que genere el campo de golf en un plazo de cinco años.

  Derivado de la compra del componente minoritario, se canceló la participación no controladora de OHL por $1,056,138 contra el importe efectivamente pagado, obteniendo una utilidad de $230,364 que fue aplicada al déficit por tratarse de una transacción entre accionistas.

  Como resultado de esta transacción, RLH tiene una participación del: a) 100% en el hotel Rosewood Mayakoba y en el campo de golf El Camaleón; b) 89.84% del hotel Fairmont Mayakoba; c) 94.40% del hotel Banyan Tree Mayakoba, y d) 60% del hotel Andaz Mayakoba.

  El 19 de junio de 2019, OHL y RLH suscribieron una carta con algunos acuerdos adicionales a los contratos celebrados el 19 de enero, 6 y 24 de abril de 2018, acordando modificar el importe del pago adicional del campo de golf de Dls.10,058 a Dls.300, el cual fue pagado el 28 de noviembre 2019.

- Adquisición del 50% de las acciones de FHP (negocio conjunto) por un importe de $2,929 (Dls.155) según contrato y con un valor razonable relativo de $3,674.

- Compra de El Pueblito por una cantidad de $37,726 (Dls.2,000) según contrato y con un valor razonable relativo de $17,447, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.

- Compra de La Marina Mayakoba por un importe de $11,077 (Dls.587) según contrato y con un valor razonable relativo de $8,214, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.

- Adquisición de los inmuebles denominados Lote 4 y Lote 13 por $186,946 (Dls.9,911) según contrato y con un valor razonable relativo de $119,581, registrado contablemente como terreno y edificio en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo.

- Cesión de los derechos de cobro de FHP por $242,520 (Dls.12,857) en favor de RLH, importe que representa su valor razonable.

Para efectos de presentación de estas transacciones en el estado consolidado de flujos de efectivo se consideran los importes asignados a través de la mecánica de sus valores razonables relativos.

Con fecha 20 de diciembre de 2018 se llevó a cabo la celebración del contrato de compraventa entre RLH y OHL para la adquisición del 100% de las partes sociales de L6 Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V. (L6), la cual tiene como principal activo un terreno de 44.3 hectáreas que se encuentra ubicado dentro del Entorno Mayakoba en donde se lleva a cabo el desarrollo y construcción de residencias con la marca Rosewood.

Como consecuencia de esta operación, en esta misma fecha RLH celebró un contrato de cesión de derechos de cobro a su favor (cuenta por cobrar) con OHL y Huaribe Servicios, S.A. de C.V., derivado de préstamos otorgados a L6 por dichas compañías por un importe de Dls.10,706 equivalentes a $215,492. RLH considera que el pago de las acciones de L6 y la cesión de derechos de cobro son transacciones vinculadas entre sí y, por lo tanto, una negociación única, consecuentemente, ambos importes representan la contraprestación transferida. El precio pactado de la contraprestación, incluyendo la cesión de derechos de cobro, ascendió a Dls.10,866, equivalente a $218,288.

A continuación, se muestra un resumen de la operación antes mencionada, correspondiente a la adquisición de L6:

Efectivo	$ 30,137
Otros activos circulantes	39,868
Inventarios inmobiliarios	583,156
Impuesto diferido activo - Neto	115,434
Pasivos a corto plazo	(218,602)
Total valor razonable de activos identificables y adquiridos - Neto	549,993
Resultado por compras ventajosas	(331,705)
Contraprestación transferida	$ 218,288

Si la adquisición de negocios de L6 hubiera ocurrido el 1 de enero de 2018 los ingresos y la pérdida proforma consolidada del año terminado el 31 de diciembre de 2018 habrían sido de $4,082,592 y $673,676, respectivamente.

Con fecha 15 de febrero de 2019, la Entidad concluyó la compra de la Unidad MK Blue y los siguientes activos: a) La Ceiba, b) La Palapa, c) Predio 12, d) Mangle Privativo y e) Planta Servicio F1. Los precios pagados por estos activos ascendieron a $64,435.

b. Adquisición del Hotel Villa Magna

Como parte de la estrategia de negocios de RLH y con la finalidad de diversificar su portafolio hotelero, el 23 de noviembre de 2018 se firmó el contrato de compraventa entre D Hopitality, B. V. y Winfeel Invest, S. L., subsidiaria, estableciendo los términos y condiciones para la compra del 100% de las acciones del Hotel Villa Magna, ubicado en Madrid, España. El contrato de compraventa establecía la necesidad de obtener las dispensas necesarias por parte de los acreedores bancarios relativas a la cláusula de control y liquidación anticipada del préstamo, obteniendo dicha dispensa el 13 de diciembre de 2018.

El precio pactado, neto de los préstamos bancarios del Hotel Villa Magna, ascendió a €134,026, equivalente a $3,090,191. El cierre de la operación fue el 13 de diciembre de 2018.

A continuación, se muestra un resumen de la operación antes mencionada, correspondiente a la adquisición del Hotel Villa Magna:

Efectivo	$ 206,660
Otros activos circulantes	39,197
Inmuebles, mobiliario y equipo	4,231,305
Activos intangibles (marca)	246,710
Impuesto diferido pasivo - Neto	(546,866)
Pasivos a corto plazo	(246,595)
Préstamos bancarios y otros pasivos a largo plazo	(1,763,063)
Total valor razonable de activos identificables y adquiridos - Neto	2,167,348
Crédito mercantil	922,843
Contraprestación transferida	$ 3,090,191

Si la adquisición de negocios del Hotel Villa Magna hubiera ocurrido el 1 de enero de 2018 los ingresos y la pérdida proforma consolidada del año terminado el 31 de diciembre de 2018 habrían sido de $4,483,057 y $726,146, respectivamente.

El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de Winfeel Invest, S.L. (ahora Nilaya Properties, S.L.) por un importe de €20,000, equivalente a $437,640, el cual incluye una prima de emisión de €15,000 (equivalente a $328,230). Dicha ampliación de capital fue suscrita por un nuevo accionista y reconocida en la participación no controladora, por lo que a partir de esa fecha RLH mantiene indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna.

c. Desarrollo Mandarina

Con la finalidad de aprovechar el valor que potencialmente generará la apertura de los hoteles One & Only Mandarina y Rosewood Mandarina en el Desarrollo Mandarina, con fecha 23 de febrero de 2018, RLH celebró varios contratos de compraventa con Nayarasa, S. de R.L de C.V. (Nayarasa), una subsidiaria de Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (Actur), para adquirir diversos terrenos (Terreno Mandarina) a un precio de $982,722. La adquisición del Terreno Mandarina fue pagada mediante la capitalización de la cuenta por cobrar generada por la operación a favor de Actur por $934,661, neto de un adeudo por la adquisición de dichos terrenos por $48,061. Véase Notas 18 y 20.

Durante el cuarto trimestre de 2018, RLH celebró varios contratos de compraventa con Nayarasa para adquirir diversos terrenos (Terreno Villas Mandarina), como complemento a la compra descrita en el párrafo anterior, por un importe de $221,054, así como las inversiones realizadas por Nayarasa en el Desarrollo Mandarina por $55,670.

d. Plan de compensación

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de RLH, (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de RLH a los mejores estándares de la industria, el 2 de marzo de 2018 se aprobó un plan de compensación. Las principales características del plan se describen en la Nota 19. El importe total del plan de compensación ascendió a $1,718,176.

e. Modificaciones del plan de compensación y cambio de accionistas

El 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la modificación del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los beneficiarios del plan. En consecuencia, todas las acciones que RLH tenía depositadas en fideicomisos fueron liberadas al 31 de diciembre de 2019.

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables:

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad más significativas seguidas por RLH, las cuales han sido aplicadas consistentemente en la preparación de su información financiera en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de RLH han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros consolidados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

Los estados financieros consolidados de RLH tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, RLH recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz Mayakoba, L6 y el campo de golf El Camaleón es el dólar estadounidense, de Nilaya Properties, S.L. y el Hotel Villa Magna, S.L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de "Utilidad cambiaria" y "Pérdida cambiaria".

Entidades del Grupo

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como sigue:

- Los activos y pasivos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho estado consolidado de situación financiera.

- Los ingresos y gastos reconocidos en el estado consolidado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones).

- Las cuentas de capital se convierten al tipo de cambio histórico.

- Las diferencias por conversión resultantes se reconocen en los otros resultados integrales.

Cuando la moneda funcional de una operación extranjera es diferente a la moneda de registro, previo a la aplicación del párrafo anterior, debe realizarse la conversión de la moneda de registro a la funcional como sigue: los activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha del estado de situación financiera y los activos y pasivos no monetarios, así como el capital contable y los ingresos, costos y gastos, al tipo de cambio histórico; las diferencias de cambio que surjan se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.

b. Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de RLH y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando RLH:

- Tiene poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

RLH reevalúa si controla una entidad y si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando RLH tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, RLH tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de RLH en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por RLH, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que RLH tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a RLH y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México, excepto Nilaya Properties, S. L. (antes Winfeel Invest, S. L.) y el Hotel Villa Magna, S. L., que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de RLH se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

		Tenencia accionaria %	
Empresa	Actividad	2019	2018
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. (Inalmex) *	Prestadora de servicios hoteleros	100.00	100.00
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. (SHH)	Prestadora de servicios administrativos en el ramo hotelero	100.00	100.00
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios administrativos	100.00	100.00
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100.00	100.00
Canalán Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100.00	100.00
Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100.00	100.00
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	Construcción y venta de residencias	100.00	100.00
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100.00	100.00
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. (AHLM) **	Tenedora de acciones	100.00	100.00
Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. (THGM) ***	Tenedora de acciones	100.00	100.00
Nilaya Properties, S.L. (Nilaya) ****	Tenedora de acciones	85.40	100.00
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C. V.	Prestadora de servicios administrativos en el ramo residencial	100.00	

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria % 2019	2018
Hamburgo Branded Residential, S. A. de C. V.	Construcción y venta de residencias	100.00	
Mandarina Actividades, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100.00	

* Propietaria del hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

** AHLM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Fairmont Mayakoba al 89.94% y Rosewood Mayakoba al 100%.

*** THGM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Andaz Mayakoba al 60% y Banyan Tree Mayakoba al 94.40% y del campo de golf El Camaleón al 100%.

**** Nilaya (antes Wifeel Invest, S. L.) es una compañía tenedora de acciones del Hotel Villa Magna al 100%.

Cambios en las participaciones de RLH en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de RLH que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de RLH se ajustan para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los accionistas de la Entidad.

Cuando RLH pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

c. Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasivos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios.

RLH reconoce las participaciones no controladas en la entidad adquirida, ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controlada, en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del período de informe en el que ocurre la combinación, RLH puede reportar montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el período de medición de un año o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado los montos reconocidos a dicha fecha.

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gastos conforme se incurren.

Si la combinación de negocios se realiza en etapas, el valor en libros de la participación previa del adquirente a la fecha de la adquisición se ajusta al valor razonable, reconociendo cualquier diferencia en el estado consolidado de resultados integrales.

Cualquier contraprestación contingente, a ser pagada por RLH, se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

d. Activos financieros

i. Clasificación

RLH clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición: aquellos que se miden a su valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de RLH para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registran en resultados.

RLH reclasifica los instrumentos de deuda cuando cambia su modelo de negocios para la administración de esos activos.

ii. Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que RLH se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y RLH ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

iii. Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), los costos de

transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determina si los flujos de efectivo son únicamente pagos de principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de RLH para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo a las cuales RLH clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en el rubro de otros ingresos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan por separado en el estado de resultados.

- Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados.

iv. Deterioro

RLH evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que presta el Grupo, se aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

e. Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. RLH designa los derivados como de cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. RLH también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los valores razonables de los diversos instrumentos financieros derivados utilizados con fines de cobertura se describen en la Nota 16. El valor razonable completo de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses; se clasifica como activo o pasivo circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses. Los derivados negociables se clasifican como activos o pasivos circulantes.

Cobertura de flujo de efectivo

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

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de "Costos financieros". Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

f. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. Véase Nota 6.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 incluye $256,428 ($263,793 en 2018) que están mantenidos para cumplir el servicio de la deuda. Estos depósitos están sujetos a restricciones de uso y, por lo tanto, no están disponibles para uso general por las otras entidades del Grupo.

g. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones y residencias, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes. Véase Nota 7.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

h. Inventarios y costo de ventas

Los inventarios se conforman de alimentos, bebidas y suministros y se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación. Véase Nota 8.

i. Inventarios inmobiliarios

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejoramiento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el período de construcción se capitaliza.

Los terrenos que se desarrollarán en un período superior a doce meses se clasifican en el activo no circulante y se registran a su costo de adquisición, más los costos financieros incurridos durante el período de construcción.

Los inventarios inmobiliarios se dividen en terrenos en desarrollo o para desarrollar, obras en proceso (residencias en construcción) y residencias disponibles para venta. Véase Nota 10.

j. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se realizan al costo de adquisición. Véase Nota 9.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo o valor revaluado del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las siguientes:

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	3 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de "Otros ingresos y gastos".

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

k. Pagos anticipados

Corresponden a pagos anticipados con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes o servicios que la Entidad recibirá en el desarrollo normal de sus operaciones futuras. Se reconocen inicialmente al monto de efectivo pagado, a partir de la fecha en que se hace el pago, siempre que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales pagos fluyan hacia la Entidad.

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, éstos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales del periodo. Cuando los pagos anticipados correspondan a un periodo de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante.

l. Activos intangibles

Activos intangibles

Las marcas y las licencias adquiridas individualmente se presentan al costo histórico menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas en su vida útil estimada de 19 años para el hotel Four Seasons, 20 años para los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba y 25 años para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba. En el caso del Hotel Villa Magna la marca es de vida indefinida.

Crédito mercantil

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

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

Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

m. Arrendamientos

La Entidad ha cambiado su política contable para los arrendamientos en los que es el arrendatario. La nueva política se describe a continuación:

A partir del 1 de enero de 2019, los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos los incentivos de arrendamiento por cobrar;
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Los importes que se espera sean pagaderos por RLH en garantía de valor residual;
- Precio de ejercicio de una opción de compra si RLH tiene certeza razonable de ejercer esa opción, y
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento, si los términos del arrendatario reflejan que RLH ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, RLH:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;

- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por RLH, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y

- Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

RLH está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si RLH tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

Hasta el 31 de diciembre del 2018 los arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo donde RLH, como arrendatario, tenía sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, se clasificaron como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizaron al inicio del arrendamiento al valor razonable del bien arrendado o, si es inferior, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las obligaciones de arrendamiento correspondientes, netas de los gastos financieros, se incluyeron en otras cuentas por pagar a corto y largo plazos. Cada pago de arrendamiento se asignó entre el pasivo y el costo financiero. Los costos financieros se cargan a resultados durante el periodo de arrendamiento con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo. Los inmuebles, mobiliario y equipo adquiridos en arrendamientos financieros se deprecian durante la vida útil del activo o durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento si no existe certeza razonable de que la Entidad obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento.

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad no se transfirieron a RLH como arrendatario se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan a resultados bajo el método de línea recta durante el periodo del arrendamiento.

n. Deterioro de activos no financieros

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

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación.

El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

o. Capital contribuido

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

p. Pasivos financieros

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de RLH. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 14.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso, los honorarios se difieren hasta que el préstamo se reciba. En la medida que no existe evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los gastos se capitalizan como pagos anticipados por servicios para obtener liquidez y se amortizan en el período del préstamo con el que se identifican.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un periodo mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Baja de pasivos financieros

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

q. Provisiones

Las provisiones para demandas legales se reconocen cuando RLH tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación, utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

r. Beneficios a los empleados

La Entidad opera distintos planes al retiro, incluyendo de beneficios definidos.

RLH proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. RLH reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentra contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios definidos a largo plazo, el monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales y de bonos corporativos de alta calidad en caso de haber un mercado profundo, denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 17.

El costo por servicios presentes del plan de beneficios definidos se reconoce en el estado consolidado de resultados, salvo que se incluyan en el costo de un activo, y refleja el incremento en la obligación por beneficios definidos proveniente del servicio del empleado durante el año.

Los costos de servicios pasados se reconocen en resultados. El costo de interés neto se calcula aplicando la tasa de descuento al saldo de la obligación por beneficios definidos. Este costo se incluye en el gasto por beneficios a empleados en el estado consolidado de resultados.

Las utilidades y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Pagos basados en acciones

Los beneficios de pagos basados en acciones se proporcionan a través de un plan de compensación, del cual son beneficiarios ciertos directivos, empleados y algunas empresas de servicios y cuya única condición de cumplimiento es la permanencia en el empleo/prestación de servicios en las fechas establecidas en el plan. Véase Nota 19.

Bajo este esquema, RLH emitió la totalidad de las acciones al inicio del plan y por las que no se ha cumplido la condición de permanencia están depositadas en fideicomisos y son irrevocables inmediatamente en la fecha de cumplimiento. Estos fideicomisos cumplen con los criterios de consolidación de acuerdo con la NIIF 10 y se presentan como acciones en Tesorería en el capital contable.

El gasto correspondiente al plan, el cual está en función del valor razonable de las acciones a la fecha de concesión, se reconoce: a) de manera inmediata cuando ya no están sujetas a un periodo de irrevocabilidad y las acciones fueron liberadas, y b) sobre el periodo de irrevocabilidad que está en función de los periodos de permanencia establecidos en el plan. Por ambos conceptos hay un correspondiente incremento en el capital.

Cuando las acciones se pierden, debido a que el empleado no cumple con las condiciones de permanencia, las acciones se distribuyen entre los beneficiarios que continúan siendo sujetos al plan de compensación y se mantienen como acciones propias hasta el momento en que sean irrevocables.

Cuando existen modificaciones al plan y se aceleran los periodos de devengamiento, RLH reconoce de manera inmediata los efectos acumulados de la modificación en los resultados del periodo.

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

RLH reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas después de ciertos ajustes. RLH reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 25.

s. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 24.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconoce un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, excepto cuando RLH es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, RLH determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que RLH espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y RLH tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a las devoluciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación.

t. Reconocimiento de ingresos

Renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación

Los ingresos por la prestación de servicios de renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación (campo de golf, SPA y otras amenidades) se reconocen conforme se prestan estos y: a) el importe de los ingresos y costos incurridos y por incurrir y el grado de avance en la prestación del servicio son determinados de manera confiable, y b) es probable que RLH reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.

RLH reconoce los ingresos por renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega ha ocurrido, la contraprestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada.

Los ingresos por renta de habitaciones y residencias se reconocen a través del tiempo y los ingresos por alimentos y bebidas y otros departamentos de operación se reconocen en un punto en el tiempo.

Desarrollo y venta residencias privadas de lujo

RLH desarrolla y vende propiedades residenciales. Los ingresos se reconocen cuando el control sobre la propiedad se transfiere al cliente. Las propiedades generalmente no tienen un uso alternativo para RLH debido a restricciones contractuales. Sin embargo, no surgen derechos de pago obligatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se reconocen en el momento en que el título legal es transferido al cliente.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los casos, la contraprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido.

Componente de financiamiento

RLH no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, RLH no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

u. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por RLH

RLH ha aplicado las siguientes normas por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 "Arrendamientos". La Administración de RLH adoptó esta norma, determinando un incremento en los activos por derechos de uso de $101,219 y un incremento en los pasivos por arrendamiento de $99,029.

  RLH ha adoptado la NIIF 16 "Arrendamientos" retrospectivamente a partir del 1 de enero de 2019, pero no ha reexpresado la información comparativa para el periodo de presentación de informes de 2018 de acuerdo a lo permitido por las disposiciones específicas de transición de la norma. Por lo tanto, las reclasificaciones y los ajustes derivados de las nuevas reglas de arrendamiento se reconocen en el estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2019. Las nuevas políticas contables se revelan en la Nota 2m.

Al adoptar la NIIF 16 RLH reconoció pasivos por arrendamiento en relación con los arrendamientos que previamente habían sido clasificados como operativos bajo las disposiciones de la NIC 17 "Arrendamientos". Estos pasivos se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa incremental de financiamiento del arrendatario al 1 de enero de 2019. La tasa incremental de financiamiento promedio ponderada del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1 de enero de 2019 fue del 3.97%.

- Interpretación 23 "Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias". La Administración determinó que la adopción de esta interpretación no tuvo impacto en los montos reconocidos.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2019, y no han sido adoptadas de manera anticipada por RLH. No se espera que estas normas tengan un impacto material para RLH en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

v. Otros resultados integrales (ORI)

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjeras, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, las remediciones de la obligación por beneficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

w. Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo:

- La utilidad o pérdida atribuible a la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias.

- Entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina como sigue:

Las ganancias o pérdidas diluidas por acción ajustan las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad o pérdida por acción básica para tener en cuenta:

- El efecto después de impuestos a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.

- El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en circulación, asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

x. Redondeo de saldos

Todos los importes revelados en los estados financieros y en las notas han sido redondeados en miles de pesos mexicanos, en miles de dólares estadounidenses o en miles de euros, a menos que se especifique lo contrario.

y. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, sin modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

Nota 3 - Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

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

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

Riesgos de mercado

i. Riesgo cambiario

RLH está expuesta a 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 son como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de 2019		Año que terminó el 31 de diciembre de 2018
	Dólares	Euros	Dólares
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	112,227	26,241	75,086
Ingresos por alimentos y bebidas	52,723	10,577	29,854
Ingresos por servicios de campo de golf	12,901		15,351
Ingresos por venta de residencias	6,089		
Pagos a proveedores	(128,654)	(9,209)	(50,221)
Principal e intereses pagados sobre préstamos	(22,791)	(4,103)	(62,743)
Neto	32,495	23,506	7,327

Para las entidades con moneda funcional el peso, si el tipo de cambio promedio del dólar y el euro hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente $35,075 y $19,655, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, respectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense, si el tipo de cambio promedio del peso y del euro hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente Dls.146,859 y Dls.6,010 al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, respectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el euro, si el tipo de cambio promedio del peso y del dólar hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente $78,492 al 31 de diciembre de 2019.

ii. Riesgo de precios

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

iii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para RLH surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a RLH al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a RLH al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, RLH ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios, excepto los relativos a los préstamos de los hoteles Andaz Mayakoba y One & Only Mandarina. Véase Nota 16.

iv. Riesgo de crédito

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas. Si bien están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, la pérdida por deterioro identificada es inmaterial.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. RLH de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

La Administración no espera que RLH incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

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

v. Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 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:

Al 31 de diciembre de 2019	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Préstamos bancarios	$ 109,967	$ 245,722	$ 397,363	$6,027,474	$ 6,780,526
Proveedores	242,391				242,391
Intereses sobre préstamos	74,247	218,520	277,727	1,318,226	1,888,720
Partes relacionadas	221,679				221,679
Cuentas por pagar y gastos acumulados	774,539	59,879	94,120		928,538
Instrumentos financieros derivados				219,263	219,263
Arrendamientos a largo plazo				70,207	70,207
	$1,422,823	$ 524,121	$ 769,210	$7,635,170	$10,351,324
Al 31 de diciembre de 2018					
Préstamos bancarios	$ 120,157	$ 237,925	$ 486,778	$6,117,498	$ 6,962,358
Proveedores	264,569				264,569
Intereses sobre préstamos	76,765	345,279	434,961	2,009,465	2,866,470
Partes relacionadas	221,054				221,054
Instrumentos financieros derivados				24,741	24,741
Cuentas por pagar y gastos acumulados	645,508	4,738	40,767		691,013
	$1,328,053	$ 587,942	$ 962,506	$8,151,704	$11,030,205

Administración de capital

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

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

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

Durante 2019 y 2018 RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

Nota 4 - Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

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

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

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

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

a. Estimaciones

Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

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

Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso

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

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

b. Juicios significativos

Combinación de negocios

Para las combinaciones de negocios, las NIIF requieren que se lleve a cabo un cálculo de valor razonable asignando el precio de compra al valor razonable de los activos y pasivos adquiridos.

Cualquier diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos identificables se reconoce como crédito mercantil o como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios. El cálculo del valor razonable se lleva a cabo a la fecha de adquisición.

Como resultado de la naturaleza de la evaluación del valor razonable a la fecha de adquisición, la asignación del precio de compra y la determinación del valor razonable requieren de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas. La Administración usa toda la información disponible para hacer las determinaciones del valor razonable, por lo que ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios.

Adquisición de activos

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

Asignación del precio de compra de la participación no controladora y activos relacionados

RLH considera que los acuerdos relativos a la compra de la participación no controladora y activos relacionados son una serie de transacciones que están vinculadas entre sí y, por lo tanto, una negociación única; consecuentemente, son reconocidos a su costo y distribuidos con base en valores razonables relativos para cada una de las transacciones, utilizando principalmente para esta medición avalúos de los inmuebles realizados por expertos independientes, así como los modelos de valuación utilizados en la adquisición inicial para determinar el valor razonable de la participación no controladora.

Los derechos de cobro de FHP no se incluyen en la distribución proporcional debido a que se encuentran registrados a su valor razonable. Este importe se presenta en el estado consolidado de situación financiera en el rubro de cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo al ser clasificado por RLH como un instrumento de deuda.

Nota 5 - Posición de divisas:

RLH tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las compañías con moneda funcional el peso mexicano:

	31 de diciembre 2019		31 de diciembre de 2018
	Dólares	Euros	Dólares
Activos	55,184	4,516	44,050
Pasivos	(94,473)		(64,022)
Posición neta	(42,289)	4,516	(19,972)

Al 31 de diciembre de 2019 el tipo de cambio era de $18.8452 por dólar estadounidense y $21.1537 por euro. Al 31 de diciembre de 2018 el tipo de cambio era de $19.6829 por dólar y $22.5054 por euro. Al 24 de febrero de 2020, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio era de $18.7992 por dólar americano y $20,2966 por euro.

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por fondos de efectivo, depósitos bancarios, saldos en moneda extranjera e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Depósitos bancarios	$ 2,202,130	$ 2,728,516
Efectivo para servicio de la deuda	180,113	263,793
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	73,613	311,472
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	$ 2,455,856	$ 3,303,781
Efectivo y equivalentes de efectivo a largo plazo	$ 76,315	

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, RLH mantiene inversiones a la vista en BBVA Bancomer S. A., Scotiabank Inverlat, S. A., Vector Casa de Bolsa, S. A., Credit Suisse México, S. A. y Banco Monex, S. A.

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 14, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, se tienen efectivo destinado para cumplir el servicio de la deuda por $180,113 y $263,793, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

El efectivo restringido a largo plazo por $76,315 al 31 de diciembre de 2019 corresponde al efectivo destinado para el cumplimiento del servicio de la deuda del Hotel Villa Magna, cuyas restricciones limitan el uso de dicho importe a la autorización por parte de los bancos acreedores.

Nota 7 - Clientes y documentos por cobrar:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Clientes	$ 194,263	$ 178,728
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(2,859)	(3,389)
Clientes - Neto	191,404	175,339
Impuesto al valor agregado por recuperar	378,616	242,245
Impuesto sobre la renta por recuperar	198,715	128,967
Impuesto al valor agregado acreditable	66,655	24,761
Otras cuentas por cobrar *	216,259	285,998
Total	$ 1,051,649	$ 857,310

* Al 31 de diciembre de 2019, RLH tiene una cuenta por cobrar al Consejo de Promoción Turística de Quintana Roo por $68,597. Al 31 de diciembre de 2018, RLH tenía una cuenta por cobrar a OHL por $139,749 y a Huaribe, S. A. de C. V. por $49,047, las cuales se cobraron en 2019.

El valor razonable de clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es similar a su valor en libros.

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

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Al inicio del año	$ 3,389	$ 49,181
Adquisición de negocios		2,443
(Disminución) aumento a la provisión	(425)	42
Aplicación de la provisión	(105)	(48,277)
Al final del año	$ 2,859	$ 3,389

Las otras partidas de clientes y otras cuentas por cobrar no se encuentran deterioradas. La exposición máxima al riesgo de crédito es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada.

Nota 8 - Análisis de inventarios:

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Alimentos y bebidas	$ 29,830	$ 29,549
Suministros	52,169	43,633
Total	$ 81,999	$ 73,182

Nota 9 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

a. Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Edificios	$ 8,673,233	$ 9,115,273
Mobiliario y equipo	2,020,587	2,037,186
Equipo de cómputo	115,376	102,904
Equipo de transporte	82,184	61,650
	10,891,380	11,317,013
Depreciación acumulada	(1,819,756)	(1,534,353)
	9,071,624	9,782,660
Terrenos	5,886,035	6,012,293
Construcciones en proceso	2,488,729	959,924
Total	$ 17,446,388	$ 16,754,877

b. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

Costo	Saldo al 31 diciembre de 2018	Adiciones	Bajas	Efecto de conversión	Saldo al 31 diciembre de 2019
Edificios	$ 9,115,273	$ 40,847	$ -	($ 482,887)	$ 8,673,233
Mobiliario y equipo	2,037,186	73,484	(577)	(89,506)	2,020,587
Equipo de cómputo	102,904	18,530	(5)	(6,053)	115,376
Equipo de transporte	61,650	24,090		(3,556)	82,184
Terrenos	6,012,293	134,912		(261,170)	5,886,035
Construcciones en proceso	959,924	1,531,245		(2,440)	2,488,729 *
Total	$18,289,230	$1,823,108	($ 582)	($ 845,612)	$19,266,144

Depreciación	Saldo al 31 diciembre de 2018	Depreciación del ejercicio	Bajas	Efecto de conversión	Saldo al 31 diciembre de 2019
Edificios	$ 1,005,771	$ 259,626	$ -	($ 86,742)	$ 1,178,655
Mobiliario y equipo	435,456	129,169	(171)	(50,036)	514,418
Equipo de cómputo	73,787	22,735		(5,048)	91,474
Equipo de transporte	19,339	19,169		(3,299)	35,209
Total	$ 1,534,353	$ 430,699	($171)	($ 145,125)	$ 1,819,756
Neto	$16,754,877				$17,446,388

* Importe que corresponde a las inversiones realizadas en los hoteles One & Only Mandarina, Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba, principalmente. Incluye $13,182 de intereses capitalizados durante la etapa de construcción de los proyectos.

c. Por el año terminado 31 de diciembre de 2018, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

Costo	Saldo al 31 diciembre de 2017	Adquisición Villa Magna	Adiciones	Efecto de conversión	Saldo al 31 diciembre de 2018
Edificios	$ 7,822,286	$ 1,216,288	$ 174,013	($ 97,314)	$ 9,115,273
Mobiliario y equipo	1,682,000	259,554	102,639	(7,007)	2,037,186
Equipo de cómputo	91,746	2,595	8,545	18	102,904
Equipo de transporte	32,945	7,959	20,967	(221)	61,650
Terrenos	3,077,912	2,744,909	206,376	(16,904)	6,012,293
Construcciones en proceso	456,354		503,570		959,924 *
Total	$13,163,243	$ 4,231,305	$1,016,110	($121,428)	$18,289,230

Depreciación	Saldo al 31 diciembre de 2017	Adquisición Villa Magna	Depreciación del ejercicio	Efecto de conversión	Saldo al 31 diciembre de 2018
Edificios	$ 859,804	$ -	$ 193,598	($ 47,631)	$ 1,005,771
Mobiliario y equipo	290,445		145,011		435,456
Equipo de cómputo	56,126		17,661		73,787
Equipo de transporte	6,851		12,488		19,339
Total	$ 1,213,226	$ -	$ 368,758	($ 47,631)	$ 1,534,353
Neto	$11,950,017				$16,754,877

* Importe que corresponde principalmente a las inversiones realizadas en el hotel One & Only Mandarina. Incluye $2,111 de intereses capitalizados durante la etapa de construcción.

d. La depreciación registrada en los resultados de 2019 y de 2018 asciende a $430,699 y $368,758, respectivamente.

e. Los inmuebles de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba y Villa Magna, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019 asciende a $13,272,442, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 14.

Nota 10 - Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Terrenos en desarrollo	$ 514,855	$ 593,964
Terrenos para desarrollar	769,059	769,059
Obras en proceso	641,974	576,273
Residencias disponibles para venta	226,282	
	2,152,170	1,939,296
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	(1,383,111)	(1,170,237)
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	$ 769,059	$ 769,059

Nota 11 - Activos intangibles y crédito mercantil:

Costo	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros	Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
Al 1 de enero de 2018	$ 609,901	$ 8,960	$ -	$ 618,861	$ 154,576	$ 773,437
Adiciones a través de adquisición de negocios		246,710		246,710	922,843	1,169,553
Adiciones			5,828	5,828		5,828
Efecto de conversión	(1,510)	(5,902)		(7,412)	(26,988)	(34,400)
Al 31 de diciembre de 2018	608,391	249,768	5,828	863,987	1,050,431	1,914,418
Adiciones			101,219	101,219		101,219
Efecto de conversión	(23,530)	(7,272)	(2,708)	(33,510)	(54,096)	(87,606)
Al 31 de diciembre de 2019	$ 584,861	$ 242,496	$104,339	$ 931,696	$ 996,335	$ 1,928,031
Amortización						
Al 1 de enero de 2018	($ 26,224)	($ 224)	$ -	($ 26,448)	$ -	($ 26,448)
Cargo a resultados	(37,697)	(447)	(190)	(38,334)		(38,334)
Efecto de conversión	1,289	16		1,305		1,305
Al 31 de diciembre de 2018	(62,632)	(655)	(190)	(63,477)	-	(63,477)
Cargo a resultados	(35,911)	(1,058)	(9,226)	(46,195)		(46,195)
Efecto de conversión	2,057	29	55	2,141		2,141
Al 31 de diciembre de 2019	($ 96,486)	($ 1,684)	($ 9,361)	($ 107,531)	$ -	($ 107,531)
Valor neto en libros						
Costo	$ 608,391	$ 249,768	$ 5,828	$ 863,987	$ 1,050,431	$ 1,914,418
Amortización	(62,632)	(655)	(190)	(63,477)		(63,477)
Al 31 de diciembre de 2018	$ 545,759	$ 249,113	$ 5,638	$ 800,510	$ 1,050,431	$ 1,850,941
Costo	$ 584,861	$ 242,496	$104,339	$ 931,696	$ 996,335	$ 1,928,031
Amortización	(96,486)	(1,684)	(9,361)	(107,531)		(107,531)
Al 31 de diciembre de 2019	$ 488,375	$ 240,812	$ 94,978	$ 824,165	$ 996,335	$ 1,820,500

Los contratos de operación y las marcas son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida indefinida. La marca del hotel Villa Magna es de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2019 y de 2018 asciende a $46,195 y $38,334, respectivamente.

La valuación del crédito mercantil y de la marca de vida indefinida se revisa anualmente.

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2019 y 2018, el monto recuperable del crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por la Administración que cubren un periodo de cinco años.

Los flujos de efectivo que superan el periodo de cinco años son extrapolados usando las tasas de crecimiento estimadas que se mencionan a continuación. Las tasas de crecimiento son consistentes con las proyecciones incluidas en informes específicos a la industria en la que opera cada UGE.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro adicionales a las reconocidas en años anteriores.

El enfoque de la Administración y los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Villa Magna fueron los siguientes:

	Four Seasons	Fairmont Mayakoba	Villa Magna
Crédito mercantil	$ 42,984	$ 106,684	$ 846,667
Tasa de descuento	10.5%	11.0%	9.0%
Tasa de capitalización	6.5%	8.0%	7.1%
Costos de cierre	1.0%	1.0%	1.0%
Periodo de retención	10 años	5 años	7 años

Nota 12 - Instrumentos financieros por categoría:

La Administración evalúa qué modelos de negocios se aplican a los activos financieros que posee el Grupo y clasifica sus instrumentos financieros de acuerdo con las categorías establecidas en la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

	31 de diciembre de	
Activos financieros a costo amortizado:	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 2,455,856	$ 3,303,781
Clientes y cuentas por cobrar (no incluye impuestos por recuperar ni anticipos a proveedores)	407,563	369,831
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	46,348	34,317
	$ 2,909,767	$ 3,707,929
Valor razonable con cambios en resultados:		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	$ 226,386	$ 253,065
Derivados de cobertura:		
Instrumentos financieros derivados activos	$ 6,341	$ 45,962
Instrumentos financieros derivados pasivos	(219,263)	(24,741)
	($ 212,922)	$ 21,221

Pasivos financieros a costo amortizado:	31 de diciembre de 2019	2018
Préstamos bancarios	$6,780,526	$6,962,358
Proveedores	242,391	264,569
Cuentas por pagar y gastos acumulados	928,538	691,013
Partes relacionadas	221,679	221,054
Arrendamientos a largo plazo	70,207	
	$8,243,341	$8,138,994

Nota 13 - Cuentas por pagar y gastos acumulados:

	31 de diciembre de 2019	2018
Gastos acumulados *	$ 158,874	$ 174,804
Liquidación plan de compensación	127,925	
Impuestos por pagar	63,613	83,641
Honorarios	23,739	45,419
Impuesto al valor agregado por pagar	61,339	24,698
Otras cuentas por pagar	493,048	362,451
	$ 928,538	$ 691,013

* Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros.

Nota 14 - Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

		31 de diciembre de 2019	2018
a.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A.	$1,086,695	$ 1,185,585
b.	Préstamo con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A.	1,180,187	1,343,581
c.	Préstamo con garantía hipotecaria contratado con BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S.A.	1,002,987	1,069,831
d.	Crédito simple sindicado contratado con Caixabank, S. A.	344,744	387,252
e.	Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.	986,546	1,061,400
f.	Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S.N.C.	117,371	80,976
g.	Crédito simple con Caixabank, S.A. y Banco Sabadell, S. A.	1,596,142	1,833,733
h.	Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.	465,854	
		6,780,526	6,962,358
	Menos - Porción a plazo menor de un año	(355,689)	(358,082)
	Porción a largo plazo de los préstamos bancarios	$6,424,837	$6,604,276

a. Crédito sindicado contratado por Inalmex con Caixabank, S. A. (Caixabank) 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 2025 y causa intereses a la tasa Libor más 250 puntos base, pagaderos de forma trimestral en conjunto con el principal. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de Dls.57,664.

   El valor razonable del crédito al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,283,526 ($1,397,840 en 2018). 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 5.67% anual.

b. Contrato de préstamo celebrado por Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. (OHCM) con Caixabank, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Fairmont Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento al 20 de marzo de 2025 y el 22 de noviembre de 2018 se agrega un Tramo "D" de préstamo por Dls.9,188, la tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 250 puntos base. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de Dls.62,625.

   El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,307,623 ($1,506,352 en 2018). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.66% anual.

c. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (ISMY) por BBVA Bancomer, S. A. (BBVA) y Banco de Sabadell, S. A. (Sabadell) con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Rosewood Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento al 29 de noviembre de 2028 a una tasa de interés pactada de Libor a tres meses más 240 puntos base. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.53,222.

   El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,185,335 ($1,279,998 en 2018). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.57% anual.

d. Con fecha 9 de mayo de 2018 Mayakoba Thai, S. A. de C. V. celebró con Caixabank un contrato de crédito simple sindicado dividido en dos formas: Tramo "A" de Dls.21,000 y un Tramo "B" de Dls.29,000, sujetos a una tasa de interés Libor a 90 días más 240 puntos base para el Tramo "A" y 250 puntos base para el Tramo "B", el vencimiento de ambos tramos es el 30 de mayo de 2030. El 29 de junio de 2018, se hizo la disposición del Tramo "A". Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.18,293.

   El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $402,187 ($455,128 en 2018). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.99% anual.

e. Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. (Bancomext) a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V., a una tasa de interés Libor a tres meses más 450 puntos base, con vencimiento en 2032. Al 31 de diciembre de 2019 el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.52,350.

   El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,280,044 ($1,401,678 en 2018). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados.

f. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de crédito con Bancomext, mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls.15,000 o su equivalente en pesos mexicanos por $286,803, considerando un tipo de cambio de $19.1202 pesos por dólar. La tasa de interés acordada es TIIE a 91 días más 225 puntos base, pagaderos trimestralmente. La línea de crédito es para reembolsar hasta el 90% del IVA que se pague durante el periodo de construcción del hotel One & Only Mandarina. La primera disposición de este crédito se llevó a cabo el 26 de junio de 2018.

g. El 21 de diciembre de 2018, el Hotel Villa Magna, Caixabank y Sabadell suscribieron un contrato de financiamiento con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Villa Magna, el cual tiene como objetivo refinanciar íntegramente la deuda que tenía contratada la Compañía, a una tasa de interés anual de EURIBOR más 215 puntos base, pagadero en 29 pagos semestrales consecutivos, con vencimiento el 1 de marzo de 2033. La transferencia de fondos del financiamiento fue realizada el 10 de enero de 2019. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de €75,455.

   Asimismo, el contrato establece la obligación de mantener durante toda la vigencia del contrato una cuenta de reserva para el servicio de la deuda, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019 es de €3,608, equivalente a $76,315.

   El valor razonable del préstamo al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,609,186. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en los flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 2.67% anual.

h. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. A. de C. V. celebró un contrato de crédito simple con Bancomext, mediante el cual se otorga una línea de crédito por un importe de Dls.50,000 a una tasa de interés anual Libor a 3 meses más 375 puntos base, pagadero de forma trimestral. El plazo de la línea de crédito es de 15 años contados a partir de la fecha en la que se realice la primera disposición del crédito. El monto del crédito se destinará a financiar los costos de construcción y equipamiento del hotel One & Only Mandarina. La primera disposición de este crédito se realizó el 18 de octubre de 2019. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.24,709.

   El valor razonable del préstamo al 31 de diciembre de 2019 asciende a $632,305. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en los flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 6.02% anual

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Entidad ha cumplido con todas las obligaciones de hacer y de no hacer derivadas de los préstamos bancarios.

Nota 15 - Anticipos de clientes:

La integración de los anticipos de clientes se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Anticipos de clientes por servicios hoteleros	$ 521,975	$ 440,479
Anticipos de clientes para compra de residencias	624,766	510,330
	$ 1,146,741	$ 950,809

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el movimiento de los anticipos de clientes para compra de residencias se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Al inicio del año	$ 510,330	$ 179,035
Anticipos recibidos de clientes para compra de residencias	215,958	331,295
Aplicación de anticipos por la venta de residencias	(101,522)	
Al final del año	$ 624,766	$ 510,330

Nota 16 - Instrumentos financieros derivados:

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

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

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

	Nocional	Fecha de		Tasa		Valor razonable al 31 de diciembre de	
Compañía	Pesos	Contratación	Vencimiento	Fija	Variable	2019	2018
Mayakoba Thai	$180,640	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90%	($ 11,310)	($ 4,120)
Mayakoba Thai	120,426	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90%	(7,676)	(2,919)
Islas de Mayakoba	764,538	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	2.14%	(56,206)	5,887
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	911,094	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	1.91%	6,341	35,972
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	155,826	20-dic-18	20-mar-25	3.14%	1.91%	(32,548)	(12,265)
Inalmex	280,718	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	1.91%	(27,213)	(8,874)
Inalmex	631,616	1-mar-17	24-nov-23	2.32%	1.91%	(14,306)	7,540
Hotel Villa Magna	549,646	1-mar-18	1-mar-25	0.89%	0.00%	(13,425)	
Hotel Villa Magna	151,740	1-mar-19	1-mar-33	1.41%	0.00%	(24,341)	
Hotel Villa Magna	701,386	1-mar-19	1-mar-33	0.91%	0.00%	(32,238)	
Instrumentos financieros (pasivos) activos - Neto						($ 212,922)	$ 21,221

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de diciembre de 2019, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Compañía	Valor razonable	+10 pb	-10 pb
Mayakoba Thai	($ 18,986)	($ 10,225)	($ 11,978)
Islas de Mayakoba	(56,206)	(51,699)	(60,868)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	6,341	8,213	4,601
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	(32,548)	(29,739)	(34,274)
Inalmex	(27,213)	(24,851)	(29,105)
Inalmex	(14,306)	(11,637)	(16,030)
Hotel Villa Magna	(13,425)	(21,846)	(26,696)
Hotel Villa Magna	(24,341)	(22,141)	(27,471)
Hotel Villa Magna	(32,238)	(28,057)	(43,909)
Total	($ 212,922)	($191,982)	($245,730)
Variación		$ 20,940	($ 32,808)
Efecto en el estado de resultados, neto de impuestos		$ 14,658	($ 22,966)

Nota 17 - Beneficios a los empleados:

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, ascendió a $29,101 y $24,313, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Al 1 de enero	$ 24,313	$ 5,627
Incremento a través de adquisición de negocios		18,464
Costo del servicio corriente	706	759
Costo de interés	2,055	449
Remediciones:		
Por cambios en supuestos financieros	2,936	36
Pagos con cargo a la provisión	(909)	(1,022)
Al 31 de diciembre	$ 29,101	$ 24,313

Las principales hipótesis actuariales utilizadas, expresadas en términos absolutos, son como sigue:

	31 de diciembre de	
Concepto	2019	2018
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	8.00%	9.00%
Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	4.50%	4.50%
Tasa de incremento del salario mínimo	4.00%	4.00%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores	9 años	9 años

Nota 18 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
Por cobrar a corto plazo:	2019	2018
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., negocio conjunto	$ 46,348	$ 34,317
Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., negocio conjunto	$ 226,386	$ 253,065

Estas cuentas por cobrar corresponden a la compra de los derechos de cobro por Dls.12,012 al 31 de diciembre de 2019 (Dls.12,857 al 31 de diciembre de 2018), los cuales se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 5.1% 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.

	31 de diciembre de	
Por pagar a corto plazo:	2019	2018
Nayarasa, S. de R.L. de C.V., parte relacionada **	$ 221,054	$ 221,054
Otras partes relacionadas	625	
	$ 221,679	$ 221,054

** Corresponde al pasivo por la compra del Terreno Villas Mandarina.

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
Gastos:	2019	2018
Costo del plan de compensación	$ 602,445	$ 1,122,975
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	12,739	140,452
	$ 615,184	$ 1,263,427
Otras transacciones:		
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	$ 108,193	$ 103,709
Adquisición del Terreno Mandarina	8,346	982,722
Adquisición del Terreno Villas Mandarina		221,054
Otras inversiones en el Desarrollo Mandarina	6,298	55,670
Anticipos de comisiones		71,503
Ingreso por intereses de préstamo a accionista	18,291	
Inversiones en el Hotel One & Only Mandarina	6,298	
	$ 147,426	$ 1,434,658

Nota 19 - Plan de compensación:

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de RLH (los Beneficiarios), (ii) reducir las necesidades de caja, y (iii) adaptar la gestión de RLH a los mejores estándares de la industria, en la Asamblea General de Accionistas del 2 de marzo de 2018 se aprobó la completa internalización y modificación del plan de compensación (el plan de compensación). Los Beneficiarios del plan de compensación son ciertos funcionarios clave de RLH y tres compañías asesoras de servicios, a quienes se les pagará en acciones y en efectivo (los derechos de cobro).

Para llevar a cabo dicho proceso, RLH contrató a Duff & Phelps, firma internacional líder en valoración independiente en este tipo de contratos, como firma experta para asesorar al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y al Consejo de Administración para el análisis de: (a) el proceso de internalización del equipo de administración, (b) la determinación del valor de los contratos de compensación que se utilizaría de base para implementar el plan de compensación, y (c) para determinar el valor razonable de la Entidad en este contexto. Como resultado de dicho trabajo, con fecha 13 de diciembre de 2017, Duff & Phelps emitió un *fairness opinion* expresando que la transacción propuesta, en su opinión, es justa desde el punto de vista financiero para los accionistas de RLH.

Como resultado, RLH acordó como parte del plan de compensación: (i) la entrega a los Beneficiarios de 67,770,149 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas del capital social de RLH, emitidas a un precio de $18.30 pesos por acción ($9 pesos correspondientes al capital social y $9.30 pesos a la prima en suscripción de acciones) equivalente a $1,240,194, (ii) el pago derivado del efecto impositivo que generará para los Beneficiarios el plan de compensación por la cantidad de $210,229 ($76,862 correspondientes a impuestos retenidos y (iii) ciertos pagos aplazados en efectivo por un importe de $267,753 de derechos de cobro.

El importe total del plan de compensación ascendió a $1,718,176, de los cuales $1,317,056 se aplicaron al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

El plan de compensación incluye la obligación a cargo de los Beneficiarios de continuar prestando servicios a, o trabajando para, la Entidad a efectos de retener a los Beneficiarios por lo menos hasta el 31 de diciembre de 2021. En garantía, los Beneficiarios depositarán el 60% de sus acciones recibidas en dos fideicomisos y se ha acordado la pérdida de parte de los derechos de cobro en caso de no cumplir.

En caso de que alguno de los Beneficiarios dejara de prestar sus servicios a RLH, las acciones otorgadas serían repartidas entre el grupo de beneficiarios que continúen prestando sus servicios, y en última instancia, RLH podría recomprar las acciones si no estuvieren los Beneficiarios en las fechas de devengo.

Las 40,662,089 acciones materia del plan de compensación, depositadas en los fideicomisos, serán liberadas a favor de los Beneficiarios en las fechas y proporciones que se señalan a continuación:

a. El 31 de diciembre de 2018 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas,
b. El 31 de diciembre de 2019 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas,
c. El 31 de diciembre de 2020 se liberará el 10% del total de las acciones recibidas, y
d. El 31 de diciembre de 2021 se liberará el 30% restante del total de las acciones recibidas.

Los Beneficiarios del plan de compensación tienen derecho a recibir dividendos sobre el 100% de sus acciones y, en el caso de las acciones aportadas a los fideicomisos, los dividendos recibidos serán cobrados por el Fiduciario, quien los liquidará inmediatamente a los fideicomisarios en proporción a las acciones aportadas. Los fideicomisos se encuentran consolidados con las acciones pendientes de liberar.

Los derechos de cobro serán abonados a los Beneficiarios en las siguientes fechas y proporciones:

a. El 31 de diciembre de 2018, se abonará el 50% de los derechos de cobro, de los cuales el 40% deberá pagarse, aún en el caso en que los Beneficiarios dejen de prestar servicios a, o trabajar para RLH, mientras que el 10% restante será pagado solo en caso de que los Beneficiarios continúen prestando servicios a, o trabajando para RLH en la mencionada fecha de pago,

b. El 31 de diciembre de 2019, se abonará el 10% de los derechos de cobro,

c. El 31 de diciembre de 2020, se abonará el 10% de los derechos de cobro,

d. El 31 de diciembre de 2021, se abonará el 30% restante de los derechos de cobro.

A continuación, se muestra una conciliación de los importes correspondientes al plan de compensación:

	Acciones	Efectivo	Total
Plan de compensación	$ 1,240,194	$ 401,120 *	$ 1,641,314
Impuestos retenidos	76,862		76,862
Total plan de compensación	1,317,056	401,120	1,718,176
Aplicado a resultados en 2018 **	(829,916)	(293,059)	(1,122,975)
Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2018	487,140	108,061	595,201
Efecto de revaluación		9,054	9,054
Aplicado a resultados en 2019 ***	(487,140)	(115,305)	(602,445)
Cancelación por retiro anticipado ****		(1,810)	(1,810)
Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2019	$ -	$ -	$ -

* Incluye $133,376 del pago derivado del efecto impositivo y los derechos de cobro por $267,753.

** Incluye el 10% adicional liberado al 31 de diciembre de 2018, así como la parte proporcional del plan por los tramos que serán liberados al 31 de diciembre de 2019, de 2020 y de 2021.

*** Incluye la parte proporcional del plan por los tramos que serían liberados al 31 de diciembre de 2020 y de 2021 por la cantidad de $330,357.

**** Corresponde a la cancelación de la parte proporcional de la deuda correspondiente a la salida anticipada de un empleado.

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones depositadas en fideicomiso:

	Acciones	Importe
Acciones emitidas del nuevo plan de compensación	67,770,149	$ 1,317,056
Aplicación inicial del 40%	(27,108,060)	(526,822)
Acciones depositadas en fideicomisos	40,662,089	790,234
Acciones liberadas en 2018 y en 2019	(40,662,089)	(790,234)
Acciones por liberar al 31 de diciembre de 2019	-	$ -

Como se menciona en la Nota 1, el 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas se aprobó la modificación del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los Beneficiarios del plan. En consecuencia, el plan se encuentra totalmente devengado y todas las acciones que RLH tenía depositadas en fideicomisos se encuentran liberadas al 31 de diciembre de 2019.

Nota 20 - Capital contable:

Con fecha 25 de julio de 2019, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó lo siguiente:

i. Se resuelve cancelar 33,404,817 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, que no fueron suscritas y exhibidas derivado del aumento de capital social del 2 de marzo de 2018, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de $300,643.

ii. Se aprueba incrementar la parte fija del capital social en $236,842, que está representado por 26,315,789 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de $9 pesos por acción, más una prima en suscripción de acciones de $263,158.

    El capital social suscrito y pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a $67,499 y la prima pagada a $74,998 para un total de $142,497.

Con fecha 2 de marzo de 2018 los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se llevaron a cabo los siguientes acuerdos:

i. Se ratifica: i) la adquisición de los terrenos ubicados en el Desarrollo Mandarina que en su conjunto se denomina "Terreno Mandarina" a un precio de Dls.53,178 equivalentes a $982,722 considerando un tipo de cambio de $18.4797 pesos por dólar, para ello se reconoce una cuenta por pagar a Actur por $934,661 y el reconocimiento de un adeudo a terceros por la adquisición de dichos terrenos por $48,061 y ii) el pago a Actur de ciertas inversiones realizadas en el Desarrollo Mandarina.

ii. Aprobación del plan de compensación (véase Nota 19), el cual menciona que ciertos funcionarios clave de RLH y tres compañías asesoras de servicios podrán suscribir acciones a un valor de suscripción de $9 pesos por acción, dando una cantidad de $609,931, más una prima en suscripción de acciones de $630,263. El total de las acciones suscritas fue de 67,770,149 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas del capital social de la sociedad.

iii. Se aprueba llevar a cabo la cancelación del capital suscrito no exhibido derivado del aumento de capital celebrado el 21 de abril de 2017; por consiguiente, se cancelan 49,210,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de $442,890.

iv. Se aprueba incrementar el capital social en su parte variable mediante la emisión de hasta 365,401,893 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de $9 pesos por acción, dando una cantidad de $3,288,617 más una prima en suscripción de acciones de $3,398,238. Dicha aportación de capital y prima será aportada como sigue:

a. Actur aportará la cantidad total de $934,661, de los cuales $459,669 se destinarán a capital social en su parte fija, representado por 51,074,367 acciones y $474,992 se destinarán a la prima en suscripción de acciones. Lo anterior, en el entendido que dicha aportación se pagará mediante la capitalización de la cuenta por cobrar generada por la venta del Terreno Mandarina por un importe de $982,722, neto del adeudo por la adquisición de dichos terrenos por $48,061.

b. Los Beneficiarios del plan de compensación aportarán la cantidad de $1,240,194 de los cuales: i) $609,931 será el monto que se aplicará como aumento de capital social, representado por 67,770,149 acciones y ii) $630,263 se destinarán a la prima en suscripción de acciones. Lo anterior, en el entendido que dicha aportación se pagará mediante la capitalización de las cuentas por pagar generadas por el plan de compensación.

c. Hasta $4,512,000 que aportarán los demás accionistas de RLH, de los cuales: i) $2,219,017 se destinarán a capital social, en su parte fija, representado por 246,557,377 acciones y $2,292,983 se destinarán a la prima en suscripción de acciones.

El capital social suscrito y efectivamente pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a $2,987,974 y la prima efectivamente pagada de $3,087,573 para un total de $6,075,547, de los cuales se recibieron $3,900,691 en efectivo y $2,174,856 fue pagado mediante la capitalización de pasivos.

Después de los movimientos anteriores, el capital social suscrito y exhibido de RLH al 31 de diciembre de 2019 se integra por 892,309,446 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de $8,030,785, como sigue:

Número de acciones	Descripción	Importe
911,125,359	Capital social fijo sin derecho a retiro	$8,200,128
(18,815,913)	Capital social suscrito no exhibido	(169,343)
892,309,446	Capital social suscrito y exhibido	$8,030,785

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones en circulación:

Al 1 de enero de 2018	552,812,494
Acciones emitidas por aumento de capital	365,401,893
Al 31 de diciembre de 2018	918,214,387
Acciones emitidas por aumento de capital	26,315,789
Cancelación de acciones suscritas no exhibidas	(33,404,817)
Al 31 de diciembre de 2019	911,125,359

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de RLH y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas mexicanas que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2019 y 2018 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por $493,725 y $34,802, respectivamente, así como una disminución de capital social por $32,170 en 2019.

A continuación se muestra la conciliación del rubro de otras reservas de capital:

	Plan de compensación	Efecto de conversión de operaciones| extranjeras	Otros	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	$ -	$ 334,915	$ 15,445	$ 350,360
Plan de compensación	(1,317,056)			(1,317,056)
Aplicación a resultados del plan de compensación	829,916			829,916
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		329,251		329,251
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos			3,441	3,441
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(487,140)	664,166	18,886	195,912
Aplicación a resultados del plan de compensación	487,140			487,140
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(473,514)		(473,514)
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos			(162,716)	(162,716)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	$ -	$ 190,652	($143,830)	$ 46,822

Nota 21 - Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Costo del plan de compensación (Nota 19)	$ 602,445	$ 1,122,975
Gastos corporativos	230,380	196,892
Gastos de adquisición de negocios *	15,779	68,319
Gastos de emisión de acciones no capitalizables	8,916	28,686
Otros gastos relacionados con el nuevo plan de compensación		25,793
Gastos de refinanciación	14,939	4,365
Total	$ 872,459	$ 1,447,030

* Este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición de la participación no controladora y otros activos relacionados con el Entorno Mayakoba, del Hotel Villa Magna y L6 en 2018. Véase Nota 1.

Nota 22 - Otros ingresos (gastos):

Los otros ingresos (gastos) se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Resultado por compras ventajosas en combinación de negocios (Nota 1)	$ -	$ 331,705
Otros ingresos	15,666	20,527
	$ 15,666	$ 352,232

Nota 23 - Conciliación de la deuda:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Deuda al 1 de enero	$ 6,962,358	$ 4,323,596
Obtención de préstamos bancarios	515,915	1,837,662
Préstamos provenientes de combinación de negocios		1,833,733
Pagos de préstamos	(320,154)	(988,852)
Amortización de costos de apertura	(22,579)	(101,933)
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(355,014)	58,152
Deuda al 31 de diciembre	$ 6,780,526	$ 6,962,358

Nota 24 - Impuestos a la utilidad:

Al 31 de diciembre de 2019 RLH y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de $1,369,633 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por $998,007 y obtuvieron pérdidas fiscales por $3,197 (pérdidas fiscales de $1,787,101 y utilidades fiscales de $797,022 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por $487,151 en 2018). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2019	2018
ISR causado	$ 145,014	$ 68,177
ISR diferido	(60,801)	99,811
Total	$ 84,213	$ 167,988

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Al 1 de enero	($1,493,400)	($ 962,157)
Crédito (cargo) al estado consolidado de resultados	60,801	(99,811)
Otras reservas de capital *	115,685	
Impuesto diferido de las combinaciones de negocios (Nota 1)		(431,432)
Al 31 de diciembre	($ 1,316,914)	($1,493,400)

* Incluye un impuesto diferido de coberturas de flujos de efectivo por $76,057.

El saldo de impuestos diferidos activos y pasivos se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Impuestos diferidos activos	$ 246,302	$ 212,708
Impuestos diferidos pasivos	(1,563,216)	(1,706,108)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	($ 1,316,914)	($1,493,400)

La tasa corporativa de impuesto sobre la renta es una combinación de la tasa en México del 30% y de la tasa impositiva de España de 25%.

El movimiento en los impuestos diferidos activos y pasivos durante el año, sin tener en cuenta la compensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2018	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2019
Provisiones de gastos	$ 80,712	$ 21,486	$ 102,198
Pérdidas fiscales por amortizar	911,178	(220,527)	690,651
Anticipos de clientes	140,650	32,578	173,228
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,977	1,380	3,357
Instrumentos financieros derivados		65,312	65,312
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	105		105
Impuestos diferidos activos	1,134,622	(99,771)	1,034,851
Inmuebles, mobiliario y equipo	(2,528,924)	295,005	(2,233,919)
Inventario inmobiliario	(76,163)	(22,691)	(98,854)
Pagos anticipados	(22,935)	3,943	(18,992)
Impuestos diferidos pasivos	(2,628,022)	276,257	(2,351,765)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	($ 1,493,400)	$ 176,486	($ 1,316,914)

	Al 31 de diciembre de 2017	Combinación de negocios	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2018
Provisiones de gastos	$ 74,652	$ -	$ 6,060	$ 80,712
Pérdidas fiscales por amortizar	691,378	380,075	(160,275)	911,178
Anticipos de clientes	95,782	45,088	(220)	140,650
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,011		966	1,977
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	176		(71)	105
Impuestos diferidos activos	862,999	425,163	(153,540)	1,134,622
Inmuebles, mobiliario y equipo	(1,803,912)	(781,572)	56,560	(2,528,924)
Inventario inmobiliario		(76,163)		(76,163)
Pagos anticipados	(21,244)	1,140	(2,831)	(22,935)
Impuestos diferidos pasivos	(1,825,156)	(856,595)	53,729	(2,628,022)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	($ 962,157)	($ 431,432)	($ 99,811)	($1,493,400)

Al 31 de diciembre de 2019, RLH y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales por un total de $5,426,695, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2010	$ 107,912	2020
2011	638,778	2021
2012	33,206	2022
2013	735,013	2023
2014	49,714	2024
2015	167,171	2025
2016	613,347	2026
2017	457,896	2027
2018	1,810,142	2028
2019	3,164	2029
	810,352 *	
	$5,426,695	

* Estas pérdidas corresponden al Hotel Villa Magna, mismas que con base en la legislación española no tienen caducidad. El plan de negocios para la recuperación de dichas pérdidas es de diez años a partir de 2018.

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

Nota 25 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):

RLH a través de sus subsidiarias está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos por la LISR.

En 2019 RLH a través de sus subsidiarias determinó una PTU de $10,769 y ($6,758 en 2018), la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación. La base gravable de PTU difiere del resultado contable, debido principalmente a las diferencias en el tiempo en que algunas partidas se acumulan o deducen para efectos contables y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

Nota 26 - Contingencias:

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y de 2018, RLH y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales ha reconocido una provisión de $10,722, la cual se encuentra registrada en el rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados.

Nota 27 - Utilidad (pérdida) por acción:

La utilidad (pérdida) básica por acción se calcula dividiendo la utilidad (pérdida) atribuible a los accionistas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería.

La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Entidad no tiene acciones comunes potencialmente dilutivas.

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
Pérdida por acción básica:	2019	2018
Pérdida neta del año atribuible a la participación no controladora	($ 544,875)	($ 723,751)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	855,008,148	799,873,604
Pérdida por acción básica	($ 0.64)	($ 0.90)
Pérdida por acción diluida:		
Pérdida neta del año atribuible a la participación no controladora	($ 544,875)	($ 723,751)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	887,036,502	828,095,694
Pérdida por acción diluida	($ 0.61)	($ 0.87)

Nota 28 - Evento posterior:

El 31 de enero de 2020, RLH firmó un contrato de gestión con Rosewood Hotels and Resorts, B.V. (el Operador) para operar el Hotel Villa Magna ubicado en Madrid, España. El hotel será operado bajo la marca Rosewood Villa Magna, una vez finalizada la renovación del hotel que se llevará a cabo antes del 1 de octubre de 2021. Dicha renovación se realizará sin cerrar el hotel y ascenderá a un importe mínimo de €15,000 euros, de los cuales el Operador aportará €7,500 euros.

Nota 29 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión 24 de febrero de 2020, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

* * * * *

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a RLH Properties, S.A.B. de C.V. contenida en los Estados Financieros Anuales correspondientes al ejercicio social 2019, 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 estos Estados Financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Francisco Borja Escalada Jiménez
Director General de la Sociedad

Juan Sebastián Novoa López
Director Financiero de la Sociedad

Jessica García Abenchuchán
Director Jurídico de la Sociedad

Los suscritos, en representación de la emisora RLH Properties, S.A.B. de C.V., manifestamos bajo protesta de decir verdad:

I. Que han revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.

II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Nombre: Francisco Borja Escalada Jiménez
Cargo: Director General de la Emisora

Nombre: Juan Sebastián Novoa López
Cargo: Director Financiero de la Emisora

Nombre: Jessica García Abenchuchán
Cargo: Directora Jurídica de la Emisora

Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

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

Ciudad de México a, 20 de marzo de 2020

Al Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

De conformidad por lo previsto en los Artículos 42 y 43, en relación con la fracción IV inciso (a) del Artículo 28, de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), informo a ustedes sobre las actividades que llevó a cabo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (el "Comité" o "CAPS") de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad") durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019. En el desempeño de nuestro trabajo, hemos tenido presentes (i) las recomendaciones contenidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo del Consejo Coordinador Empresarial, y (ii) los requerimientos establecidos en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" (las "Disposiciones").

Evaluación de Riesgos

Evaluamos periódicamente la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de la Sociedad, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración y los auditores externos, los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de la Sociedad y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

Control Interno

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Sociedad, haya establecido los procesos necesarios para la aplicación y el cumplimiento de un adecuado sistema de control interno. Adicionalmente, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto dieron los auditores externos en el desempeño de su trabajo.

Auditoría

Nos cercioramos de la independencia de los auditores externos y el cumplimiento por parte de estos de los requisitos personales, profesionales y de independencia establecidos en la ley y regulación aplicable para la prestación del servicio de auditoría externa y, en su caso, de los servicios distintos al de auditoría externa de estados financieros de la Sociedad y, general, en cuanto a la revisión de la información financiera de la Sociedad.

Para efectos de la ratificación anual de PricewaterhouseCoopers, S.C. como auditor externo de la Sociedad (el "auditor externo"), validamos los conocimientos y experiencia profesional del auditor externo independiente, del gerente y encargado de la auditoría que participarían en la auditoría externa, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Disposiciones, considerando la complejidad del negocio y estructura de la Sociedad.

Para el desarrollo de las obligaciones contempladas en las Disposiciones respecto del Comité, el CAPS se

apoyó en miembros de la Administración de la Sociedad.

Como parte del proceso de evaluación del auditor externo, revisamos los recursos propuestos para ejecutar el programa de la auditoría y, en nuestra opinión, son razonables considerando el alcance de la auditoría, la naturaleza y complejidad de las operaciones y estructura de la Sociedad.

Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo. Adicionalmente y previo a la celebración del contrato de prestación de servicios con el auditor externo, revisamos los términos del encargo para la realización de la auditoría de la Sociedad.

Asimismo, obtuvimos del auditor externo, la manifestación sobre el cumplimiento de la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio de 2019, emitida por el propio despacho respecto del cumplimiento de la obligación a que se refiere el artículo 10 de las Disposiciones.

Mantuvimos con el auditor externo comunicación de manera periódica y directa para conocer los avances de su trabajo, dar seguimiento a las actividades de auditoría externa de los estados financieros de la Sociedad en términos y para efectos del Artículo 26 de las Disposiciones, así como conocer y dar observaciones que tuvieran y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros de la Sociedad, trimestrales y anuales. Conocimos y realizamos de manera sustancial las actividades previstas en los Artículos 27, 34 y demás aplicables al CAPS conforme a las Disposiciones.

Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y trimestrales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Sociedad.

Tomando en cuanto los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio de 2019.

Revisamos y evaluamos el estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad para lo cual revisamos el dictamen de auditoría externa y nos entrevistamos con los auditores externos y diversos miembros de la Administración de la Sociedad. Al respecto, no encontramos deficiencias o desviaciones materiales que reportar en adición a aquéllas respecto a las cuales ya se han tomado las medidas correspondientes y se ha informado al Consejo de Administración y/o al mercado, según corresponda.

Información Financiera, Políticas Contables e Informes

La Administración de la Sociedad tiene la responsabilidad básica de emitir los estados financieros con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) "*International Financial Reporting Standards* (IFRS)" emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "*International Accounting Standards Board*", preparar en tiempo y forma la información financiera y la demás información a ser divulgada en el mercado de valores e implantar los sistemas de control interno.

Por su parte el CAPS, a nombre del Consejo de Administración y como órgano auxiliar a través del cual, junto con el auditor externo, realiza la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad, y revisa los estados financieros auditados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019.
Dicha revisión incluyó el análisis y la aprobación de políticas, procedimientos y prácticas contables de la Sociedad.

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de ese proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, las políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados y suficientes y que se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior.

Asimismo, revisamos el informe del Director General y Comité Ejecutivo sobre las actividades, la situación financiera, los resultados obtenidos y los proyectos existentes de la Sociedad durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, en términos de lo establecido por el artículo 44, fracción XI de la LMV y, para los efectos del artículo 42, fracción II, inciso (e) de la LMV, en opinión del Comité, el contenido de dicho informe cumple con los requerimientos de Ley.

En consecuencia de lo anterior, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de la Sociedad por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019.

Revisamos también los reportes trimestrales y anuales que prepara a Administración para ser presentados a la aprobación del consejo y difundidos al público inversionista, verificando que fueran preparados de acuerdo a las NIIF, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó satisfacernos que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable de su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

Cumplimiento de la Normatividad, Aspectos Legales y Contingencias

Confirmamos la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por la Sociedad, para asegurar el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que la Sociedad está sujeta (principalmente en materia de valores), asegurándonos que estuviesen adecuadamente reveladas en la información financiera.

Aspectos Administrativos

Llevamos a cabo reuniones del CAPS con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad y las actividades y eventos relevantes o poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos para comentar el desarrollo de su trabajo.

En los casos que se ha juzgado conveniente (principalmente en relación con las operaciones celebradas por la Sociedad con personas relacionadas), se ha solicitado la opinión de expertos independientes.

Asimismo, no tuvimos conocimiento de posibles incumplimientos significativos a las políticas de la operación, sistema de control interno y políticas de registro contable.

Los trabajos que llevamos a cabo quedaron debidamente documentados en actas preparadas para cada una de las reuniones que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los miembros del Comité.

En consideración a y en relación con lo señalado anteriormente, durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2019, se llevaron a cabo Sesiones del Comité donde se realizaron las actividades inherentes al Comité que contemplaron los siguientes aspectos:

a) Evaluamos el desempeño de los directivos relevantes de la Sociedad en relación con la situación

financiera, administrativa y jurídica de la Sociedad.

b) Ni se recomendó al Consejo, ni se otorgó en uso de facultades delegadas, dispensa alguna a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando, en términos del artículo 28, fracción III, inciso (f) de la Ley del Mercado de Valores.

c) Se evaluó el desempeño del auditor externo de la Sociedad.

d) Revisamos conjuntamente con los auditores externos de la Sociedad, los análisis y comentarios elaborados durante la auditoría, así como los procedimientos utilizados y el alcance de los mismos, asegurándonos de que se realizaran con la mayor objetividad posible y que la información financiera sea útil, oportuna y confiable. Asimismo, incentivamos a los auditores externos a externar sus observaciones y preocupaciones para que estos fueran efectivamente plasmados en los informes que se presentan al Consejo de Administración de la Sociedad.

e) Tuvimos contacto periódicamente con los auditores externos, sin la presencia de funcionarios de la Sociedad, para conocer sus comentarios y observaciones en el avance de su trabajo, promoviendo la coordinación entre las labores de los auditores externos y la Administración de la Sociedad.

f) Se colaboró en la supervisión del cumplimiento de los servicios de auditoría externa, así como en la evaluación de sus resultados y del desempeño tanto de la persona moral, como de las personas físicas encargadas de la auditoría de la Sociedad.

g) Se revisaron los servicios adicionales o complementarios al de auditoria prestados por el auditor externo, y al efecto nos aseguramos que dichos servicios no constituyeran un impedimento a su independencia o conflicto de interés. Asimismo, revisamos los servicios prestados por los expertos independientes contratados por la Sociedad que, en su caso, han sido divulgados por ésta.

h) En su caso, hemos implementado las medidas preventivas y correctivas que hemos considerado apropiadas para evitar y, en su caso, sancionar los incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, de la Sociedad.

i) Revisamos los estados financieros de la Sociedad por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el informe del auditor, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros, incluidas, en su caso, sus modificaciones y correspondientes efectos. Después de haber escuchado los comentarios de los auditores externos, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros de la Sociedad de conformidad con las NIIF, y como resultado de las revisiones realizadas, se le recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad su aprobación con la finalidad de que dichos estados financieros sean presentados a la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad.

j) Se revisaron y analizaron diversas operaciones con partes relacionadas, mismas operaciones que, en cada caso, fueron analizadas y aprobadas por el CAPS, el Consejo de Administración y, en su caso, la Asamblea de Accionistas de la Sociedad, que se contienen en las notas a los estados financieros indicados en el punto anterior, recomendando al Consejo de Administración su aprobación.

Asimismo, revisamos que las operaciones con partes relacionadas fuesen resultado de operaciones propias del negocio de la Sociedad, a valores de mercado y que se hayan descrito claramente en los estados financieros. Para este objeto, nos apoyamos en la función de la auditoria interna y en la propia Administración.

k) Se dio seguimiento al cumplimiento a las Normas de Ética de la Sociedad y de la existencia y efectividad de mecanismos de revelación de hechos indebidos y de protección a informantes.

l) Revisamos y analizamos el informe del Consejo de Administración respecto a la situación corporativa de la Sociedad, incluyendo la revisión de documentación legal de la Sociedad.

m) Revisamos las principales premisas del presupuesto anual y su aplicación.

n) Se dio seguimiento a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración de la Sociedad.

Lo anterior, con la finalidad de cumplir con los requisitos previstos por la Ley del Mercado de Valores, y cualesquiera otras funciones que le han sido o le sean encomendadas a este CAPS por el Consejo de Administración de la Sociedad, y haciendo notar que, para la elaboración del presente informe, se escuchó a los directivos relevantes de la Sociedad.

Atentamente,

Alejandro Hernández Delgado
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Ciudad de México, a 12 de agosto de 2019

En cumplimiento a lo establecido en **(i)** el tercer párrafo del artículo 17 de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos" (la "Circular de Auditoría"), y **(ii)** los estatutos sociales de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad" o "RLH"), manifiesto que, con fecha 26 de julio de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó ratificar a PricewaterhouseCoopers, S.C. ("PwC") como el Despacho (según dicho término se define en la Circular de Auditoría) encargado de proporcionar los servicios de auditoría externa de los estados financieros básicos de la Sociedad.

En línea con lo anterior, hago constar que en esta misma fecha se ha compartido a través de los portales EMISNET y STIV-2, copia del contrato suscrito por el Director General de la Sociedad y el despacho PwC para realizar la auditoría de los estados financieros de la Sociedad por el periodo que concluirá el 31 de diciembre de 2019.

Atentamente,

Por: Juan Sebastián Novoa López
Cargo: Apoderado

Ciudad de México, a 12 de agosto 2019

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisiones Bursátiles
Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte, Piso 7
Colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón
01020 Ciudad de México, México

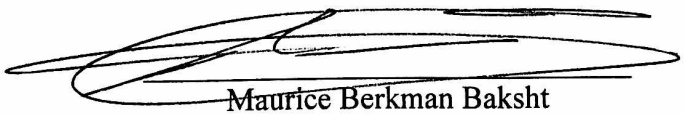
El suscrito, en carácter de Secretario no miembro del Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V. ("RLH"), por medio de la presente certifico que:

1. Mediante Sesión del Consejo de Administración de RLH de fecha 25 de octubre de 2017, se resolvió, entre otros asuntos, el otorgamiento de poderes a los directivos de la Sociedad, siendo uno de ellos el señor Juan Sebastián Novoa López, los cuales, a la fecha de la presente carta no le han sido revocados o modificados en ninguna forma.

2. De conformidad con el primer y tercer párrafo del artículo 17 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, el suscrito como Secretario no miembro del Consejo de Administración certifica que la firma autógrafa que aparece en el documento que se acompaña a la presente, pertenece al señor Juan Sebastián Novoa López.

La presente certificación se extiende a solicitud de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Atentamente,



Maurice Berkman Baksht
Secretario no miembro del Consejo de Administración de
RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Estados financieros

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

Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Índice

31 de diciembre de 2021 y 2020

Contenido **Página**

Informe de los Auditores Independientes ..... 1 a 7

Estados financieros consolidados:

Estados consolidados de situación financiera 8

Estados consolidados de resultado integral 9

Estados consolidados de cambios en el capital contable 10

Estados consolidados de flujos de efectivo 11

Notas sobre los estados financieros consolidados ..... 12 a 71

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y a los Consejeros del
Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de
RLH Properties, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas sobre los estados financieros consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Evaluación de deterioro del crédito mercantil Como se describe en la Nota 11 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad realiza pruebas anuales de deterioro sobre su crédito mercantil. Nos enfocamos en este asunto en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del saldo del crédito mercantil al 31 de diciembre de 2021 ($1,130 millones) y debido a que las pruebas de deterioro involucran la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad al determinar el valor de recuperación, el cual se basa en proyecciones financieras de flujos de efectivo futuros. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos relevantes usados por la Administración para estimar el valor de recuperación: tasa de crecimiento de ingresos**,** margen de utilidad bruta esperado y la tasa de descuento.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones financieras preparadas por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlas. En particular, evaluamos si las mismas resultan consistentes con los presupuestos aprobados por el Consejo de Administración. Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, llevamos a cabo los siguientes procedimientos: • Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor de recuperación del crédito mercantil con los utilizados y reconocidos para activos de características similares en la industria. • Comparamos las cifras presupuestadas para el ejercicio actual con los resultados reales y evaluamos el desempeño y tendencias históricas de cada unidad generadora de efectivo, para identificar si algún supuesto en las proyecciones pudiera considerarse optimista. • Comparamos la tasa de crecimiento de ingresos, con fuentes independientes de mercado de otras compañías de la industria en la que opera la Entidad. • Evaluamos el margen de utilidad bruta esperado y la relación que este tiene con el desempeño histórico del negocio. • Analizamos los cálculos de sensibilidad preparados por la Administración para cada unidad generadora de efectivo. • Comparamos las tasas de descuento utilizadas con la información disponible de fuentes independientes
Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar Como se describe en la Nota 26 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad reconoció un impuesto diferido activo derivado principalmente de las pérdidas fiscales por amortizar capitalizadas.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones financieras preparadas por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlas, aplicando los procedimientos que se describen en la cuestión clave de la auditoría anterior.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a la importancia del monto de las pérdidas por amortizar al 31 de diciembre de 2021 ($6,862 millones), y porque la estimación de su recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar sus proyecciones financieras y fiscales. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los supuestos relevantes considerados en las proyecciones financieras, mencionados en la cuestión clave de la auditoría anterior.	Adicionalmente evaluamos las proyecciones fiscales preparadas por la Entidad mediante los siguientes procedimientos: • Evaluamos su consistencia con las proyecciones financieras. • Analizamos el periodo de caducidad de las pérdidas fiscales por amortizar, comparándolo con las utilidades fiscales proyectadas por la Entidad.
Negocio adquirido, a través de la compra de las acciones Breda Capital, S. L. Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros consolidados, el 14 de julio de 2021, la Entidad adquirió el control de un negocio a través de la compra de las acciones de Breda Capital, S. L. El principal activo de esta entidad es el Hotel Bless Collection de Madrid. A efectos de reconocer esta adquisición de negocios, la Entidad aplicó el método de adquisición. Bajo este método se requiere que los activos y pasivos del negocio adquirido se registren a valor razonable. Asimismo, se reconoce un crédito mercantil por la diferencia entre el monto de la contraprestación y el valor razonable de los activos netos adquiridos. Nos enfocamos en esta adquisición en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del valor razonable de los inmuebles adquiridos que ascendieron a $2,914 millones de pesos y porque la Administración requirió la aplicación de juicios para determinar dicho valor razonable. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los modelos y metodologías utilizados para determinar el valor razonable de los inmuebles, incluyendo el valor terminal, y en los supuestos más relevantes utilizados: el crecimiento estimado de ingresos y gastos y la tasa de descuento.	Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, efectuamos los siguientes procedimientos: • Obtuvimos los modelos y metodologías aplicados por la Entidad para determinar el valor razonable de los inmuebles, incluyendo el valor terminal, y los comparamos con los modelos o metodologías comúnmente utilizados y reconocidos en la industria para determinar el valor razonable de activos similares. • Evaluamos el crecimiento estimado de ingresos y gastos, mediante la comparación de las variables principales utilizadas, particularmente ingreso por habitación disponible, ocupación proyectada y proporción de gastos operativos respecto a ingresos, con tendencias históricas del mercado, así como con información de proyecciones de la industria hotelera, aplicables a la región y segmento del hotel adquirido. • Evaluamos la tasa de descuento utilizada para calcular los valores presentes, comparándola con una tasa de mercado comparable para el sector hotelero a la fecha de la transacción.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
	• Se realizaron cálculos adicionales para determinar un rango de valores razonables del inmueble considerando variables críticas tales como: tasa de descuento, factores de descuento, valor terminal y cambios en el capital de trabajo; tomando como base la información de mercado obtenida de fuentes de información pública, utilizando tanto el método de ingresos como el de múltiplos implícitos en entidades comparables. • Finalmente, comparamos la información revelada en las notas a los estados financieros consolidados con los contratos celebrados y la información previamente detallada.

Información adicional

La Administración de la Entidad es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe Anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes, los cuales se emitirán después de la fecha de informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresamos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Entidad, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del Gobierno de la Entidad y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del Gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración de la Entidad y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Entidad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos, en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

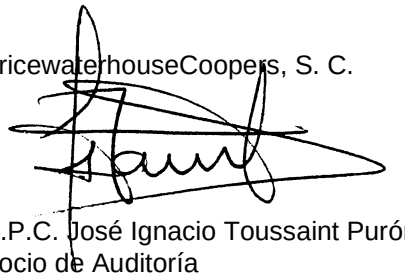
Comunicamos a los encargados del gobierno de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los encargados del Gobierno de la Entidad una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del Gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación:

PricewaterhouseCoopers, S. C.



C.P.C. José Ignacio Toussaint Purón
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 25 de febrero de 2022

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

Estados Consolidados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	2021	2020
Activo		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	$ 4,660,894	$ 2,030,372
Clientes y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	1,114,297	1,022,446
Partes relacionadas (Nota 19)	23,858	42,902
Inventarios (Nota 8)	127,825	92,385
Inventarios inmobiliarios (Nota 10)	1,872,990	1,479,890
Pagos anticipados	139,607	75,432
Suma el activo circulante	7,939,471	4,743,427
ACTIVO NO CIRCULANTE:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 9)	23,495,802	19,916,200
Inventarios inmobiliarios (Nota 10)	762,568	769,059
Activos intangibles (Nota 11)	778,601	845,378
Crédito mercantil (Nota 11)	1,129,848	1,131,837
Partes relacionadas (Nota 19)	166,679	199,117
Impuestos diferidos (Nota 26)	344,674	224,470
Efectivo restringido (Nota 6)	21,536	49,374
Otros activos a largo plazo	3,994	
Suma el activo no circulante	26,703,702	23,135,435
Total activo	$ 34,643,173	$ 27,878,862
Pasivo y Capital Contable		
PASIVO A CORTO PLAZO:		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo (Nota 15)	$ 168,414	$ 145,260
Proveedores	330,650	245,159
Anticipos de clientes (Nota 16)	1,961,083	1,325,168
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 13)	911,606	961,732
Provisiones (Nota 14)	164,294	126,162
Partes relacionadas (Nota 19)	25,386	1,327
Impuesto sobre la renta por pagar	123,300	37,076
Instrumentos financieros derivados (Nota 17)	2,145	
Suma el pasivo a corto plazo	3,686,878	2,841,884
PASIVO A LARGO PLAZO:		
Préstamos bancarios a largo plazo (Nota 15)	9,755,189	8,196,936
Impuestos diferidos (Nota 26)	1,572,901	1,485,439
Partes relacionadas (Nota 19)	249,292	138,622
Instrumentos financieros derivados (Nota 17)	237,147	437,280
Ingresos diferidos (Nota 1r.)	223,641	
Beneficios a los empleados (Nota 18)	97,735	37,054
Otras cuentas por pagar a largo plazo	46,912	66,103
Suma el pasivo a largo plazo	12,182,817	10,361,434
Suma el pasivo	15,869,695	13,203,318
CAPITAL CONTABLE:		
Capital social (Nota 21)	10,043,267	8,030,785
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	6,538,621
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)
Otras reservas de capital (Nota 21)	798,422	629,639
Déficit	(1,974,109)	(2,161,419)
Participación controladora	16,157,696	12,894,685
Participación no controladora (Nota 21)	2,615,782	1,780,859
Suma el capital contable	18,773,478	14,675,544
Total pasivo y capital contable	$ 34,643,173	$ 27,878,862

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanza

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

Estados Consolidados de Resultado Integral
Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	2021	2020
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	$ 3,184,690	$ 1,356,896
Ingresos por alimentos y bebidas	1,423,085	701,838
Ingresos por servicios de campo de golf	220,463	94,458
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	179,654	82,274
Otros ingresos hoteleros	533,485	209,746
Ingresos por venta de residencias	201,501	206,968
	5,742,878	2,652,180
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(925,070)	(420,553)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(917,883)	(487,461)
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(55,053)	(154,796)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(72,589)	(38,252)
Otros costos hoteleros	(167,916)	(85,880)
Costo por venta de residencias	(165,255)	(187,286)
Gastos administrativos y operativos (Nota 22)	(1,094,517)	(727,395)
Depreciación y amortización	(648,482)	(506,243)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(84,984)	(53,666)
Gastos de venta y mercadotecnia (Nota 23)	(400,853)	(271,254)
Gastos de mantenimiento	(297,853)	(158,342)
Electricidad, gas y agua	(214,378)	(133,494)
Honorarios de operación	(298,792)	(80,521)
Seguros	(113,607)	(104,905)
Predial	(34,413)	(36,825)
Gastos corporativos (Nota 24)	(253,201)	(198,357)
	(5,744,846)	(3,645,230)
Otros ingresos (egresos) - Neto	17,810	(2,554)
Utilidad (pérdida) de operación	15,842	(995,604)
Costos de financiamiento:		
Intereses y costos financieros	(314,409)	(317,497)
Pérdida cambiaria	(375,832)	(1,469,747)
Costo financiero	(690,241)	(1,787,244)
Intereses ganados	36,708	9,958
Utilidad cambiaria	373,915	1,503,967
	(279,618)	(273,319)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(263,776)	(1,268,923)
Provisión para impuestos a la utilidad (Nota 26)	283,911	161,518
Utilidad (pérdida) neta del año	20,135	(1,107,405)
Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:		
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	5,614	805,080
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	175,601	(134,580)
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados:		
Remedición de la obligación de beneficios a empleados	(13,353)	(2,941)
	167,862	667,559
Utilidad (pérdida) integral neta del año	$ 187,997	$ (439,846)
Utilidad (pérdida) neta del año atribuible a:		
Participación controladora	$ 187,310	$ (937,869)
Participación no controladora	(167,175)	(169,536)
Utilidad (pérdida) neta del año	$ 20,135	$ (1,107,405)
Utilidad (pérdida) integral neta del año atribuible a:		
Participación controladora	$ 356,093	$ (355,052)
Participación no controladora	(168,096)	(84,794)
Utilidad (pérdida) integral neta del año	$ 187,997	$ (439,846)
Utilidad (pérdida) por acción básica (Nota 29)	$ 0.18	$ (1.10)
Utilidad (pérdida) por acción diluida (Nota 29)	$ 0.18	$ (1.06)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanza

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

Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable
Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Otras cuentas de capital (Nota 21)	Otras reservas de capital (Nota 21)	(Déficit)	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2020	$ 8,030,785	$ 6,538,621	$ (142,941)	$ 46,822	$ (1,180,122)	$ 13,293,165	$ 1,096,761	$ 14,389,926
Aumento de capital social de la participación no controladora (Nota 1e.)					(43,428)	(43,428)	768,892	725,464
Pérdida neta del año					(937,869)	(937,869)	(169,536)	(1,107,405)
Otros resultados integrales				582,817		582,817	84,742	667,559
Saldos al 31 de diciembre de 2020	8,030,785	6,538,621	(142,941)	629,639	(2,161,419)	12,894,685	1,780,859	14,675,544
Aumentos de capital social (Nota 21)	2,012,482	894,436				2,906,918		2,906,918
Aumento de capital social de la participación no controladora (Nota 1e.)						-		-
Utilidad (pérdida) neta del año					187,310	187,310	(167,175)	20,135
Otros resultados integrales				168,783		168,783	(921)	167,862
Saldos al 31 de diciembre de 2021	$ 10,043,267	$ 7,433,057	$ (142,941)	$ 798,422	$ (1,974,109)	$ 16,157,696	$ 2,615,782	$ 18,773,478

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	2021	2020
Actividades de operación		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	$ (263,776)	$ (1,268,923)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización (Notas 9 y 11)	648,482	506,243
Intereses a favor	(36,708)	(9,958)
Intereses a cargo	314,409	317,497
Baja de inmuebles, mobiliario y equipo (Nota 9)	139,643	778
Otras partidas que no requieren uso de efectivo	45,399	10,899
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	4,657	44,038
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(133,878)	(183,949)
Subtotal	718,228	(583,375)
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar	(75,556)	29,203
(Aumento) disminución en pagos anticipados	(68,169)	22,030
Aumento en inventarios	(35,440)	(10,386)
Aumento en inventarios inmobiliarios	(386,609)	(96,779)
Aumento en proveedores	85,491	2,768
Aumento en provisiones	38,132	2,083
(Disminución) aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados	(132,637)	241,324
Aumento en anticipos de clientes	635,915	178,427
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	186,212	(47,984)
Pagos del plan de compensación		(133,955)
Impuestos a la utilidad pagados	(27,532)	(115,398)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	938,035	(512,042)
Actividades de inversión		
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario, equipo y activos intangibles (Nota 9)	(1,175,874)	(1,805,091)
Adquisición de negocios, neto de efectivo recibido	(1,163,850)	
Intereses cobrados	36,708	9,958
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(2,303,016)	(1,795,133)
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	(270,090)	(230,339)
Aumento de capital social (Nota 21)	2,012,482	
Prima en suscripción de acciones (Nota 21)	894,436	
Aumento de capital de la participación no controladora (Nota 1e.)	1,003,019	725,464
Recursos obtenidos para inmuebles, mobiliario y equipo	181,649	
Efectivo restringido	27,838	26,941
Obtención de préstamos bancarios (Nota 25)	253,167	1,833,999
Pago de préstamos bancarios (Nota 25)	(79,252)	(337,535)
Pago de arrendamientos (Nota 20)	(23,089)	(24,748)
Costos por préstamos capitalizados (Nota 9)		(68,053)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	4,000,160	1,925,729
Aumento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	2,635,179	(381,446)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,030,372	2,455,856
Pérdida cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(4,657)	(44,038)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	$ 4,660,894	$ 2,030,372

Al 31 de diciembre de 2020 existe una transacción que no generó flujo de efectivo por $43,428, que se describe en la Nota 1d.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($), en miles de dólares estadounidenses (Dls.) y en miles de euros (€), excepto que se indique lo contrario

Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad o RLH) es una sociedad constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años. La Entidad ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

La Entidad es tenedora de acciones de un grupo de empresas, cuya actividad principal es la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y de playa dentro del segmento alto.

La Entidad es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 5 de noviembre de 2015, bajo la clave de cotización RLH.

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es: Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, 06600, Ciudad de México.

El plan de la Entidad es crecer en la industria hotelera y de gran turismo a través de la construcción y compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos, creando la principal plataforma de hoteles de lujo en México y España.

Transacciones importantes

a. Aumento de capital

Tal como se detalla en la Nota 21, el 17 de marzo de 2021, mediante acta de asamblea se aprobó llevar a cabo un aumento del capital social, en su parte fija en $2,012,482, más una prima por suscripción de acciones de $894,436, mediante una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Al 31 de diciembre de 2021, se han obtenido recursos derivado de esta Oferta Pública por $2,906,918. Los recursos obtenidos en la oferta Pública fueron o serán destinados principalmente a fondear la construcción del Hotel Rosewood Mandarina.

b. Adquisición del negocio

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

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

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

A continuación se muestra la asignación de valores razonables de los activos correspondientes a la adquisición. A partir de la fecha de adquisición, las operaciones de Breda se incluyen en los resultados consolidados de la Entidad.

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

De acuerdo con el contrato de compraventa, el precio está sujeto a ciertos ajustes (earn-out) que dependen del comportamiento de la UAFIDA de Breda en los años 2025 y 2026. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la administración considera, con base en proyecciones financieras, que la probabilidad de que este pago sea requerido es remota; por lo tanto, no se registró ninguna contraprestación contingente al 31 de diciembre de 2021.

Si la adquisición de negocios del Hotel Bless hubiera ocurrido el 1 de enero de 2021 los ingresos se hubieran incrementado en $16,147 y la pérdida se hubiera disminuido en $112,854 al 31 de diciembre de 2021. Asimismo, el Hotel Bless ha aportado desde la fecha de su adquisición, ingresos y pérdidas de $6,386 y $22,577, respectivamente.

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

c. Subcontratación

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

En términos generales los principales aspectos son: a) prohibir la subcontratación de personal, b) incorporar reglas a la legislación actual que permitan a las personas morales y físicas contratar únicamente servicios especializados, c) establecer montos máximos para el pago de la PTU, y d) creación de un Registro de Servicios Especializados y Obras Especializadas (REPSE) de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS).

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

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

i. Transferencia de empleados entre subsidiarias de la Entidad.

ii. Fusión de las subsidiarias: Golf Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. y Mandarina Actividades Servicios, S. A. de C. V. con las subsidiarias Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. y Majahua Villas, S. de R. L. de C. V. subsistiendo estas dos últimas como entidades fusionantes.

iii. Adecuación y actualización de los beneficios laborales, incluyendo los cálculos actuariales de beneficios a largo plazo de los empleados traspasados.

iv. Cambio del objeto social de las subsidiarias que proveerán servicios calificados como especializados y trámite de su alta en el padrón del REPSE.

v. Revisión del cumplimiento regulatorio de las disposiciones con los proveedores que presten servicios calificados como especializados

Estas actividades no tuvieron un impacto material en los estados financieros consolidados ni derivaron en contingencias o posiciones fiscales inciertas.

d. Renegociaciones de términos de deuda

Como se detalla en la Nota 15, durante el año 2020, una de las medidas adoptadas por la Administración durante el segundo trimestre para minimizar el impacto generado por la pandemia COVID-19, fue la renegociación de las obligaciones tanto contractuales como financieras por todos los activos en operación con diversas entidades financieras.

En el primer semestre del 2021, continuando con las medidas implementadas por la administración, se renegociaron los términos de los préstamos que se tienen en el Hotel Four Seasons Ciudad de México, Hotel Andaz y Hotel Villa Magna.

e. Aumento en la participación no controladora en Nilaya

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

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

f. Cambio de accionistas en 2020

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

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas seguidas por RLH, las cuales han sido aplicadas consistentemente en la preparación de su información financiera en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de RLH han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

Impactos de COVID-19 sobre el negocio

Derivado de la crisis mundial generada por el COVID-19 y la situación de pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, las actividades económicas se han visto impactadas en todo el mundo, lo que ha llevado a una disminución en el consumo/gasto discrecional en todas actividades, tales como el turismo, eventos de entretenimiento y deportivos, entre otros.

En apego a las medidas de prevención establecidas por las autoridades competentes, la Entidad disminuyó sustancialmente sus operaciones hoteleras durante los meses de abril y mayo de 2020, reiniciando a partir del mes de junio de ese año con operaciones a un nivel de capacidad reducida y controlada, que generó una caída en los ingresos, propiciando una disminución en la liquidez de la Entidad durante 2020, que se ha recuperado paulatinamente durante 2021. Desde finales de 2020 y durante 2021 se realizaron reaperturas de los hoteles siguiendo las medidas de higiene requeridas para garantizar la salud y seguridad de nuestros empleados, huéspedes y las comunidades circundantes en las que operamos, de conformidad con las directivas de varios organismos gubernamentales. A la fecha de este informe todos los hoteles se encuentran en operación.

La Administración de la Entidad tomó las medidas que consideró necesarias para enfrentar esta situación y mejorar el desempeño operativo y los flujos de efectivo, que se resumen a continuación:

a. Como se menciona en la Nota 15, durante el segundo trimestre de 2020 y en algunos hoteles por el ejercicio 2021, se celebraron convenios modificatorios con los bancos acreedores en donde se acordaron periodos de carencia, ampliación de plazos y cambios a cláusulas restrictivas y de cumplimiento. Los acuerdos particulares de cada préstamo se explican en dicha nota. La administración ha vigilado el estricto cumplimiento de obligaciones contractuales con los préstamos bancarios, y ha revisado con las instituciones acreedoras las razones financieras exigidas por los contratos de crédito, garantizando mediante los convenios modificatorios antes mencionados y/o dispensas temporales cuando se consideró necesario, el continuo cumplimiento. Al 31 de diciembre de 2021 no se han incumplido las obligaciones de esta naturaleza (modificadas) ni se estima incumplirlas durante 2022 con base en las proyecciones financieras realizadas por la administración. Véase Nota 15.

b. La entidad tiene la capacidad de liquidar ciertos activos que podría materializar en flujos de efectivo en un período de tiempo relativamente corto en caso de ser necesario, por ello como se explica en la Nota 1e. durante el segundo trimestre de 2020 se realizó una venta de acciones de una participación minoritaria de sus subsidiarias, capitalizando a la Entidad en €30,210, equivalente a $725,462.

c. La administración de cada uno de los hoteles tomó las medidas de contención de gastos, especialmente de mercadotecnia y publicidad, pero también otros gastos variables para contener el impacto temporal sobre los flujos de efectivo de la operación, garantizando la infraestructura suficiente para prestar el servicio de alta calidad a los huéspedes aún en el contexto de capacidad reducida. Estas medidas se han moderado gradualmente durante 2021 conforme se ha recuperado el nivel de ocupación.

d. Se difirieron algunos proyectos de inversión considerados no prioritarios para proteger los niveles de liquidez, mismos que se han retomado durante 2021.

e. Se ha revisado, asimismo, si la reducción temporal del volumen de operación representa algún riesgo de que el valor reflejado en nuestros libros por activos hoteleros requiriera ajustes por deterioro. La Administración de la Entidad realizó pruebas de deterioro y al evaluar los flujos futuros de efectivo estimados a valor presente, la Entidad concluyó que no se requiere ningún ajuste por deterioro en sus activos hoteleros en 2021 y 2020.

f. Para estas evaluaciones de los efectos de COVID-19 la Entidad ha actualizado la proyección de negocios y de flujos de efectivo acorde a las actuales circunstancias, a las expectativas razonables de recuperación de los niveles de operación y a los convenios modificatorios mencionados anteriormente. Como resultado de esta revisión, la Administración ha concluido que tiene la capacidad para seguir adelante con la operación de los activos hoteleros, incluyendo la mayoría de las actividades previamente planeadas de mantenimiento y/o remodelación y para continuar ofreciendo los servicios de alta calidad que distinguen sus activos. Por lo descrito anteriormente, la Administración ha concluido que cuenta con la liquidez suficiente para continuar operando sus activos hoteleros como mínimo durante los siguientes doce meses conforme a sus planes de negocio. De tal forma, los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados bajo el supuesto de que la Entidad continuará como un negocio en marcha.

Los estados financieros consolidados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

Los estados financieros consolidados de RLH tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, RLH recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen los de RLH Properties S.A.B. de C. V. y de las siguientes subsidiarias como se muestra en la página siguiente.

Desarrollo y gestión de activos hoteleros

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria % 2021	2020
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	100
Hotel Fairmont Mayakoba			
Operadora de Mayakoba, S.A. de C.V.	Tenedora de acciones	89.84	89.84
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	Operadora	89.84	89.84
Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.[1]	Servicios de personal	89.84	89.84
Hotel Rosewood Mayakoba			
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	Operadora y servicios especializados	100	100
Islas de Mayakoba Servicios, S. A. de C. V.[1]	Servicios de personal	100	100
Hotel Andaz Mayakoba			
Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Operadora	60	60
Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.[1]	Servicios de personal	60	60
Hotel Banyan Tree Mayakoba			
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Operadora	95.56	95.56
Lote 3 Servicios, S. A. de C. V.[1]	Servicios de personal	80	80
Campo de Golf el Camaleón			
Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.	Operadora	100	100
Golf Mayakoba Servicios, S. A. de C. V.[2]	Servicios de personal		100
Hotel Four Seasons Ciudad de México			
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Operadora	100	100
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V.[1]	Servicios de personal	100	100
Hotel Villa Magna Madrid			
Nilaya Properties, S.L.	Tenedora	51	60
Hotel Villa Magna, S.L.U.	Operadora	51	60
Hotel Bless Collection			
Breda Capital, S. L. (Nota 1a.)	Operadora	51	
Hotel One&Only Mandarina			
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Operadora y servicios especializados	100	100
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V.[1]	Servicios de personal	100	100

Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria % 2021	2020
L6 Hotel Mayakoba, S. de R.L. de C.V.	Construcción y venta de residencias	100	100
Canalán Villas, S. de R. L. de C. V.	Construcción y venta de residencias	100	100
Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Diseño y construcción Hotel	100	100
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	Servicios de personal	100	100
Otras			
Hamburgo Branded Residential, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
Mandarina Actividades Servicios, S. A. de C. V. [2]	Prestadora de servicios hoteleros		100
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V.[3]	Construcción y venta de residencias	50	50
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios especializados	100	100
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100	100

[1] Estas entidades operaron hasta el tercer trimestre de 2021. Con motivo de las reformas que se mencionan en la Nota 1c, los empleados fueron traspasados a la empresa operadora correspondiente.

[2] Estas entidades fueron fusionadas con Golf de Mayakoba, S.A. de C.V. y con Majahua Villas, S. de R. L. de C.V., respectivamente, mediante Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 y 18 de noviembre de 2021.

[3] Esta entidad corresponde a un negocio con control conjunto; por lo tanto, no se consolida en la Entidad.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de RLH Properties S. A. B. de C.V., como entidad económica es el peso mexicano al igual que la moneda de presentación de la Entidad. La moneda funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree, Andaz Mayakoba, One&Only Mandarina y L6 es el dólar estadounidense, de Nilaya Properties, S.L., el Hotel Villa Magna, S.L. y Breda Capital S.L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de “Utilidad cambiaria” y “Pérdida cambiaria”.

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como se menciona en la página siguiente.

- Los activos y pasivos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho estado consolidado de situación financiera.

- Los ingresos y gastos reconocidos en el estado consolidado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones).

- Las cuentas de capital se convierten al tipo de cambio histórico.

- Las diferencias por conversión resultantes se reconocen en los otros resultados integrales.

Cuando la moneda funcional de una operación extranjera es diferente a la moneda de registro, previo a la aplicación del párrafo anterior, debe realizarse la conversión de la moneda de registro a la funcional como sigue: los activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha del estado de situación financiera y los activos y pasivos no monetarios, así como el capital contable y los ingresos, costos y gastos, al tipo de cambio histórico; las diferencias de cambio que surjan se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.

b. Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de RLH y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando RLH:

- Tiene poder sobre la inversión.

- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y

- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

RLH reevalúa si controla una entidad y si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando RLH tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, RLH tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de RLH en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores;

- Los derechos de voto potenciales mantenidos por RLH, por otros accionistas o por terceros;

- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y

- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que RLH tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a RLH y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México, excepto Nilaya Properties, S. L., el Hotel Villa Magna, S. L., y Breda Capital, S. L. que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de RLH se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de RLH en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de RLH que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de RLH se ajustan para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los accionistas de la Entidad.

Cuando RLH pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

A continuación se presenta información financiera condensada (consolidada cuando aplique) de las subsidiarias en donde se tiene participación no controladora:

	Entorno Nilaya 31 de diciembre de		Entorno Andaz 31 de diciembre de		Entorno Banyan 31 de diciembre de		Entorno Fairmont 31 de diciembre de	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Estado de situación financiera condensado								
Activos circulantes	$ 289,031	$ 203,521	$ 274,926	$ 132,280	$ 604,800	$ 404,375	$ 457,908	$ 415,326
Pasivos circulantes	420,196	228,212	202,993	186,386	601,493	375,727	338,276	213,157
Pasivos neto circulantes	(131,165)	(24,691)	71,933	(54,106)	3,307	28,648	119,632	202,169
Activos no circulantes	9,166,231	6,033,450	2,658,847	2,592,955	3,370,271	3,157,868	2,416,696	2,138,607
Pasivos no circulantes	5,051,100	2,912,510	1,279,825	1,168,519	962,948	978,655	1,965,210	1,829,882
Activos neto no circulantes	4,115,131	3,120,940	1,379,022	1,424,436	2,407,323	2,179,213	451,486	308,725
Activos netos	3,983,966	3,096,249	1,450,955	1,370,330	2,410,630	2,207,861	571,118	510,894
Total participación no controladora	1,928,240	1,158,594	456,692	412,669	37,777	26,672	193,073	182,924
Porcentaje de participación no controladora	49%	40%	40%	40%	4.44%	4.44%	10.16%	10.16%
Estado del resultado integral condensado								
Ingresos	83,410	162,688	485,850	214,326	1,012,319	430,241	837,115	487,511
Resultados del periodo	(458,557)	(206,266)	73,112	(196,928)	204,548	(25,940)	(229)	(124,358)
Otros resultados integrales	(68,655)	420,281	36,947	56,053	42,208	69,105	100,117	101,298
Resultados integrales totales	(527,212)	214,015	110,059	(140,875)	246,756	43,165	99,888	(23,060)
Resultado asignado parte no controladora	$ (205,630)	$ (77,467)	$ 29,245	$ (78,771)	$ 9,233	$ (663)	$ (23)	$ (12,635)

c. Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasivos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios.

RLH reconoce las participaciones no controladas en la entidad adquirida, ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controlada, en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del período de informe en el que ocurre la combinación, RLH puede reportar montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el período de medición de un año o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado los montos reconocidos a dicha fecha.

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gastos conforme se incurren.

Si la combinación de negocios se realiza en etapas, el valor en libros de la participación previa del adquirente a la fecha de la adquisición se ajusta al valor razonable, reconociendo cualquier diferencia en el estado consolidado de resultados integrales.

Cualquier contraprestación contingente, a ser pagada por RLH, se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o un pasivo se reconocen en resultados de conformidad con la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

d. Activos financieros

i. Clasificación

RLH clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición: aquellos que se miden a su valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de RLH para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registran en resultados.

RLH reclasifica los instrumentos de deuda cuando cambia su modelo de negocios para la administración de esos activos.

ii. Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que RLH se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y RLH ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

iii. Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios a resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determina si los flujos de efectivo son únicamente pagos de principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de RLH para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo con las cuales RLH clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados.

- Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados.

iv. Deterioro

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

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que prestan sus subsidiarias, se aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

e. Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. RLH designa los derivados como de cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. RLH también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados utilizados como instrumentos de cobertura, así como los cambios en la valuación de los mismos reconocidos en el resultado integral se revelan en la Nota 17.

La Entidad posee coberturas de flujo de efectivo para cubrir el riesgo de tasas de interés por los créditos bancarios que ha realizado a tasa variable.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se determina utilizando métodos matemáticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mercado o utilizando modelos reconocidos de valuación.

Los derivados designados de cobertura reconocen los cambios en su valuación de acuerdo con el tipo de cobertura de que se trate: 1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del instrumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en el resultado integral y se reclasifica a resultados cuando la partida cubierta se realice; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en el estado de resultados en los rubros de ingresos y gastos financieros.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Las relaciones de cobertura calificadas por la Entidad vigentes al 1 de enero de 2020 también califican para la contabilidad de coberturas de acuerdo con la NIIF 9 y, por lo tanto, se consideraron como relaciones de cobertura continuas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

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

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de "Costos financieros". Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

f. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. Véase Nota 6.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2021 incluye $174,449 ($135,242 al 31 de diciembre de 2020) destinados para cubrir el servicio de la deuda. Véase Nota 6.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones y residencias, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes. Véase Nota 7.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

g. Inventarios y costo de ventas

Los inventarios se conforman de alimentos, bebidas y suministros y se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación. Véase Nota 8.

h. Inventarios inmobiliarios

Los costos de vivienda y de desarrollos inmobiliarios se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios inmobiliarios incluye el costo de adquisición de los terrenos, mejoramiento y acondicionamiento de los mismos, permisos y licencias, costos de mano de obra, materiales y gastos directos e indirectos. El costo financiero incurrido durante el período de construcción se capitaliza.

Los terrenos que se desarrollarán en un período superior a doce meses se clasifican en el activo no circulante y se registran a su costo de adquisición, más los costos financieros incurridos durante el período de construcción.

Los inventarios inmobiliarios se dividen en terrenos en desarrollo o para desarrollar, obras en proceso (residencias en construcción) y residencias disponibles para venta. Véase Nota 10.

i. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición. Véase Nota 9.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las que se muestran a continuación.

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	3 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos y gastos”.

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

j. Pagos anticipados

Corresponden a pagos efectuados con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes o servicios que la Entidad recibirá en el desarrollo normal de sus operaciones futuras. Se reconocen inicialmente al monto de efectivo pagado, a partir de la fecha en que se hace el pago, siempre que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales pagos fluyan hacia la Entidad.

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, éstos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales del periodo. Cuando los pagos anticipados correspondan a un periodo de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante.

k. Activos intangibles

Activos intangibles

Las marcas, contratos de operación y otros activos adquiridos individualmente se presentan al costo histórico menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas durante su vida útil estimada que para el hotel Four Seasons Ciudad de México es de 19 años, para los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba es de 20 años y para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba de 25 años. En el caso del Hotel Villa Magna de Madrid la marca es de vida indefinida.

Crédito mercantil

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

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

Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

l. Arrendamientos

La NIIF 16 introdujo un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. Los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos los incentivos de arrendamiento por cobrar;
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Los importes que se espera sean pagaderos por RLH en garantía de valor residual;
- Precio de ejercicio de una opción de compra si RLH tiene certeza razonable de ejercer esa opción, y
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento, si los términos del arrendatario reflejan que RLH ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, RLH:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;

- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por RLH, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y

- Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

RLH está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;

- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;

- Cualquier costo directo inicial, y

- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si RLH tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

m. Deterioro de activos no financieros

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

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación.

El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

El crédito mercantil y los activos intangibles de vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de deterioro, o con mayor frecuencia si existen eventos o circunstancias que indiquen que podrían verse afectados.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, RLH realizó pruebas de deterioro de sus activos y no identificó deterioro sobre los mismos.

n. Capital contribuido

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

o. Pasivos financieros

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de RLH. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 15.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un periodo mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Baja de pasivos financieros

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Cuando RLH intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda realiza un análisis cualitativo de los factores que cambiaron, así como un análisis sobre si los términos son sustancialmente diferentes. RLH considera una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo cuando existen cambios relevantes en los factores cualitativos analizados y se modifican los términos del pasivo existente de forma sustancial. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada a valor de los flujos de efectivo remanentes del instrumento de deuda original. Si los factores cualitativos analizados no cambiaron de forma relevante y la modificación no es sustancial, la diferencia entre: 1) el importe en libros del instrumento de deuda antes de la modificación, y 2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación, debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de Otros (egresos) ingresos.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

p. Provisiones

Las provisiones por sueldos, vacaciones, bonos y demandas laborales se reconocen cuando RLH tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación, utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

q. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, modificándose por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera generadas entre las fechas de las transacciones y las de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

r. Ingresos diferidos

La Entidad registra ingresos diferidos por diversas transacciones en las cuales recibe efectivo. La porción a corto plazo de los ingresos diferidos se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar, y en un rubro separado en el estado de situación financiera la porción que será reconocida como ingresos en un plazo mayor a doce meses. Su amortización a resultados se aplica en línea recta durante el período de vida útil de los activos correspondientes a partir de la fecha de su capitalización.

En el balance general se muestran el efectivo recibido que corresponde a aportaciones realizadas por los operadores de los hoteles Villa Magna de Madrid y Bless Collection en 2021 y 2019, respectivamente, con el fin de dar soporte a la renovación de inmuebles, mobiliario y equipo (principalmente edificios). Durante 2021 el monto acreditado a resultados fue de $2,282, la cual se incluye dentro del rubro de otros ingresos. Los contratos incluyen cláusulas de devolución en caso de incumplimiento de acuerdos contractuales asociados a los contratos de operación.

s. Beneficios a los empleados

La Entidad opera distintos planes al retiro, incluyendo de beneficios definidos.

RLH proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes doce meses. RLH reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentra contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios definidos a largo plazo. El monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales y de bonos corporativos de alta calidad en caso de haber un mercado profundo, denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 18.

El costo por servicios presentes del plan de beneficios definidos se reconoce en el estado consolidado de resultados, salvo que se incluyan en el costo de un activo, y refleja el incremento en la obligación por beneficios definidos proveniente del servicio del empleado durante el año.

Los costos de servicios pasados se reconocen en resultados. El costo de interés neto se calcula aplicando la tasa de descuento al saldo de la obligación por beneficios definidos. Este costo se incluye en el gasto por beneficios a empleados en el estado consolidado de resultados.

Las utilidades y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

RLH reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas después de ciertos ajustes. RLH reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 27.

t. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 26.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconoce un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y negocio en conjunto, excepto cuando RLH es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias

temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, RLH determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que RLH espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y RLH tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a las posiciones fiscales y a las devoluciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación.

u. Reconocimiento de ingresos

Renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación

Los ingresos por la prestación de servicios de renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación (campo de golf, SPA y otras amenidades) se reconocen conforme se prestan estos y: a) el importe de los ingresos y costos incurridos y por incurrir y el grado de avance en la prestación del servicio son determinados de manera confiable, y b) es probable que RLH reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.

RLH reconoce los ingresos por renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega ha ocurrido, la contraprestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada.

Los ingresos por renta de habitaciones y residencias se reconocen a través del tiempo y los ingresos por alimentos y bebidas y otros departamentos de operación se reconocen en un punto en el tiempo.

Desarrollo y venta residencias privadas de lujo

RLH desarrolla y vende propiedades residenciales. Los ingresos se reconocen cuando el control sobre la propiedad se transfiere al cliente. Las propiedades generalmente no tienen un uso alternativo para RLH debido a restricciones contractuales. Sin embargo, no surgen derechos de pago obligatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se reconocen en el momento en que el título legal es transferido al cliente.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los casos, la contraprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido.

Componente de financiamiento

RLH no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, RLH no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

v. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por RLH

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

  En agosto de 2020, el IASB realizó modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 para abordar los problemas que surgen durante la reforma de la tasa de interés de referencia, incluido el reemplazo de una tasa de referencia por otra alternativa.

  Las modificaciones de la Fase 2 proporcionan las siguientes excepciones temporales:

  - Al cambiar la base para determinar los flujos de efectivo contractuales para los activos y pasivos financieros (incluidos los pasivos por arrendamiento), las excepciones tienen el efecto de que los cambios, que son necesarios como consecuencia directa de la reforma de la IBOR y que se consideran económicamente equivalentes, no resultarán en un efecto inmediato en el estado de resultados.

  - Las excepciones de contabilidad de cobertura permitirán que continúen la mayoría de las relaciones de cobertura de la NIC 39 o NIIF 9 que se vean directamente afectadas por la reforma de la IBOR. Sin embargo, es posible que sea necesario registrar una inefectividad adicional.

Las entidades afectadas necesitan revelar información sobre la naturaleza y el alcance de los riesgos a los que están expuestas debido a la reforma de la IBOR, cómo la entidad gestiona esos riesgos y el progreso de la entidad para completar la transición a las tasas de referencia alternativas y cómo gestiona esa transición.

Dada la naturaleza generalizada de los contratos basados en la IBOR, las excepciones podrían afectar a empresas de todas las industrias.

La Nota 3, “Administración de riesgos financieros, riesgo de tasa de interés” proporciona información sobre la incertidumbre que surge de la reforma a la IBOR para las relaciones de cobertura sobre las cuales la entidad ha aplicado las alternativas. No se requirieron cambios en ninguno de los montos reconocidos en el periodo actual o anterior como resultado de estas modificaciones.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas de manera anticipada por RLH. No se espera que estas normas tengan un impacto material para RLH en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

w. Otros resultados integrales (ORI)

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjeras, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, las remediciones de la obligación por beneficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

x. Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina de la misma forma, tomando en consideración:

- El efecto después de impuestos a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.

- El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en circulación, asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

y. Redondeo de saldos

Todos los importes revelados en los estados financieros y en las notas han sido redondeados en miles de pesos mexicanos, en miles de dólares estadounidenses o en miles de euros, a menos que se especifique lo contrario.

Nota 3 - Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

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

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

Riesgos de mercado

Reforma a la tasa de interés de referencia

Las enmiendas de la 'fase 2' abordan los problemas que surgen durante la reforma de la tasa de interés de referencia, incluidas: en expediente práctico para permitir que los cambios contractuales, o los cambios en los flujos de efectivo que son directamente requeridos por la reforma y la nueva base es económicamente equivalente a la base anterior, se traten con efectos prospectivos sin impactar los resultados de forma inmediata, cuándo deben actualizarse las designaciones de cobertura y la documentación, sin que se interrumpa la relación de cobertura, y una excepción temporal sobre los requisitos de contabilidad de cobertura.

La tasa LIBOR se suspendió para la mayoría de las monedas y vencimientos después del 31 de diciembre de 2021, excepto para el dólar estadounidense, para el cual se espera que se eliminen gradualmente hasta 2023.

La tesorería de la Entidad gestiona el plan de transición a una tasa alternativa de referencia y aún se encuentra en proceso de definir esta nueva tasa. El mayor cambio será las modificaciones a los términos contractuales de la deuda a tasa variable referenciada a la Libor y el instrumento asociado y la actualización correspondiente de la designación de cobertura. Sin embargo, la tasa de referencia modificada también puede afectar a otros sistemas, procesos, modelos de riesgo y valuación, además de tener implicaciones fiscales y contables.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor y Euribor que se detalla en la Nota 15 incisos a), b), c), d), e), f), g) y h) que totalizan $9,923,603 (100% del total de deuda) y $8,269,898 (99% del total de deuda) al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. Para cubrir la variabilidad de los flujos de efectivo de estos préstamos la Entidad adquirió instrumentos financieros derivados correspondientes a swaps de tasas de interés, y aplica contabilidad de cobertura, considerando que términos clave (monto del principal, fechas de pago, fechas de revisión, tipo de moneda) coinciden con los de la deuda en la que paga un préstamo a tasa fija y recibe una tasa variable. Todos los swaps de tasa de interés son para cubrir el riesgo de los préstamos a tasa variable Libor. Véase Nota 17. Cómo se indica en dicha Nota la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps.

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a la nueva tasa de referencia, es posible que sea necesario aplicar ajustes de las diferencias de plazo y las diferencias de crédito a la nueva tasa de referencia para permitir que las dos tasas de referencia sean económicamente equivalentes en la transición.

vi. Riesgo cambiario

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

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

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

Las principales operaciones en moneda extranjera de las entidades de moneda funcional peso, son como se muestran a continuación:

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

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

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

vii. Riesgo de precios

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

viii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

La Entidad analiza su exposición al riesgo de las tasas de interés en forma dinámica. Diversos escenarios son simulados, considerando refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamientos alternativos y la contratación de coberturas. Con base en dichos escenarios, la Entidad estima el impacto de un cambio en las tasas de interés sobre el resultado del año. En las simulaciones se asume la misma variabilidad en las tasas de interés para todos los préstamos, aunque estén denominados en diferentes monedas.

La Entidad administra su riesgo de cambios en los flujos de efectivo por préstamos con tasas de interés variables a través de la contratación de instrumentos financieros swaps de tasas de interés variable a fija. Estos instrumentos financieros derivados tienen el efecto económico de convertir los préstamos con tasas variables en préstamos con tasas fijas. El principal objetivo de la utilización de dichos instrumentos financieros es conocer con certeza los flujos de efectivo que la Entidad pagará para cumplir obligaciones contraídas.

Con los swaps de tasas de interés, la Entidad conviene con otras partes en entregar o recibir periódicamente la diferencia existente entre el importe de los intereses de las tasas variables pactadas en los contratos de deuda y el importe de los intereses de las tasas fijas contratadas en los instrumentos financieros derivados.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, sobre todo los préstamos bancarios excepto los de Bancomext, S.N.C. (Véase Nota 15), cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios.

ix. Riesgo de crédito

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. RLH de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

Cuentas por cobrar

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

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

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Cartera vigente	$ 373,529	$ 156,646
Cartera más de un año		102,240
Pérdida por deterioro de clientes*	(972)	(106,013)
Total clientes	$ 372,557	$ 152,873

* El año 2020, la pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año principalmente, los movimientos de dicha partida se detallan en la Nota 7.

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Administración del RLH reconoció una provisión de deterioro del valor de cuentas por cobrar derivado principalmente de mayor riesgo de recuperabilidad ante los problemas de liquidez de corto plazo de ciertos clientes.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

x. Riesgo de liquidez

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

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

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

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2021					
Préstamos bancarios	$ 17,908	$ 150,506	$ 461,530	$ 9,293,659	$ 9,923,603
Proveedores	330,650				330,650
Intereses sobre préstamos	71,886	217,867	280,811	1,471,327	2,041,891
Partes relacionadas	25,386			249,292	274,678
Cuentas por pagar y gastos acumulados	704,085	146,747			850,832
Instrumentos financieros derivados	2,145			237,147	239,292
Otras cuentas por pagar a largo plazo				52,883	52,883
Arrendamientos	871	20,150	36,206	10,706	67,933
	$ 1,152,931	$ 535,270	$ 778,547	$ 11,315,014	$ 13,781,762

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2020					
Préstamos bancarios	$ 21,689	$ 123,571	$ 369,024	$ 7,827,912	$ 8,342,196
Proveedores	245,159				245,159
Intereses sobre préstamos	63,567	194,290	253,355	1,353,098	1,864,310
Partes relacionadas	1,327		138,622		139,949
Cuentas por pagar y gastos acumulados		917,480			917,480
Instrumentos financieros derivados				437,280	437,280
Otras cuentas por pagar a largo plazo	908	28,981	28,607	37,496	95,992
	$ 332,650	$ 1,264,322	$ 789,608	$ 9,655,786	$ 12,042,366

Administración de capital

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

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

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

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

Estimación del valor razonable

A continuación, se presenta el análisis de los instrumentos financieros medidos a su valor razonable por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.

- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden confirmar para el pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios).

- Nivel 3: Información sobre el pasivo que no se basa en datos que se puedan confirmar en mercados activos (es decir, información no observable).

La tabla presentada muestra el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

2021	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 239,292	$ -	$ 239,292
Total	$ -	$ 239,292	$ -	$ 239,292

2020	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 437,280	$ -	$ 437,280
Total	$ -	$ 437,280	$ -	$ 437,280

Durante el período al 31 de diciembre de 2021 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2020 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Nota 4 - Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

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

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

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

a. Estimaciones

Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

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

Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

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

Plan de incentivo a largo plazo

Durante 2021 la Entidad implementó un Plan de Incentivo a largo plazo para determinados funcionarios de la Entidad, mismo que será pagadero en 2025 en función al logro de objetivos de largo plazo. El logro de los objetivos planteados es incierto, sin embargo, corresponderá a acciones que dichos ejecutivos construyen a partir de la entrada en vigor del plan en 2021. Para determinar el monto a cargar a resultados que corresponde al ejercicio y el monto de la obligación estimada

acumulada, la Administración debe aplicar juicio respecto a distintas variables: a) la probabilidad de que se logren los objetivos planteados, b) la probabilidad de que todos los ejecutivos sean acreedores al incentivo.

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

b. Juicios significativos

Combinación de negocios

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

Como resultado de la naturaleza de la evaluación del valor razonable a la fecha de adquisición, la asignación del precio de compra y las determinaciones del valor razonable requieren de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas en cierto tiempo. La Administración de la Entidad usa toda la información disponible para hacer las determinaciones del valor razonable. Al 31 de diciembre de 2021, la Administración ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios como se muestra en la Nota 1b.

Impactos por Covid-19 – Juicio crítico 2020

Cómo se indica en la Nota 2 al presentarse la crisis mundial COVID-19 durante el primer trimestre de 2020, las operaciones de la Entidad se vieron afectadas negativamente y fue la primera vez que la Entidad suspendió completamente sus operaciones por cualquier período de tiempo o se abrió al público en una capacidad limitada, así como ciertas medidas proactivas que la Administración tomó y que están descritas en dicha nota. Consecuente con estas medidas y constantes cambios en las circunstancias, la Administración ha tomado decisiones respecto a la selección de escenarios probables en sus planes de negocio para la asignación o disponibilidad de flujos de efectivo y cumplimiento de obligaciones financieras en los contratos bancarios, los cuales se basan en las expectativas futuras de ingresos por habitación disponible, ocupación hotelera y gastos operativos, estimando un escenario de crecimiento en los ingresos y ocupación para la recuperación hacia niveles cercanos a los de 2019.

Cómo toda estimación existe una constante incertidumbre en torno a la naturaleza cambiante de COVID-19 y su impacto en las operaciones de la Entidad; sin embargo, la Administración ha preparado estos escenarios probables y el mantenimiento de las medidas proactivas para asegurar la máxima flexibilidad financiera y mitigar el impacto operativo y financiero de COVID-19, con base en la información de expertos, información histórica y experiencia en la industria. Como resultado de la incertidumbre derivada de la naturaleza cambiante de COVID-19, la entidad no puede predecir sus resultados operativos futuros con total certeza.

Nota 5 - Posición de divisas:

RLH tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las compañías con moneda funcional el peso mexicano:

	31 de diciembre 2021		31 de diciembre 2020	
	Dólares	Euros	Dólares	Euros
Activos	Dls. 95,335	€ 849	Dls. 42,799	€ 10,371
Pasivos	(108,521)	(34)	(119,215)	(7)
Posición neta	Dls. (13,186)	€ 815	Dls. (76,416)	€ 10,364

Al 31 de diciembre de 2021 el tipo de cambio era de $20.58 por dólar estadounidense y $23.40 por euro. Al 31 de diciembre de 2020 el tipo de cambio era de $19.95 por dólar estadounidense y $24.41 por euro. Al 25 de febrero de 2021, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio era de $20.29 por dólar americano y $22.99 por euro.

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por fondos de efectivo, depósitos bancarios, saldos en moneda extranjera e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Depósitos bancarios	$ 3,454,946	$ 1,858,839
Efectivo para servicio de la deuda	174,449	135,242
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	1,031,499	36,291
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	$ 4,660,894	$ 2,030,372
Efectivo restringido a largo plazo	$ 21,536	$ 49,374

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 15, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda por $174,449 y $135,242 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. Debido a que las condiciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

El efectivo restringido a largo plazo por $21,536 y $49,374 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. Corresponde al efectivo destinado para el cumplimiento del servicio de la deuda del Hotel Villa Magna, cuyas restricciones limitan el uso de dicho importe a la autorización por parte de los bancos acreedores.

Nota 7 - Clientes y otras cuentas por cobrar:

A continuación se muestra la siguiente información relacionada con clientes y otras cuentas por cobrar:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Clientes	$ 373,529	$ 258,886
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(972)	(106,013)
Clientes - Neto	372,557	152,873
Impuesto al valor agregado por recuperar	318,874	404,678
Impuesto sobre la renta por recuperar	246,590	213,274
Impuesto al valor agregado acreditable	24,769	81,786
Otras cuentas por cobrar	151,507	169,835
Total	$ 1,114,297	$ 1,022,446

El valor razonable de clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es similar a su valor en libros.

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

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Al inicio del año	$ 106,013	$ 2,859
(Disminución) aumento a la provisión	(105,041)	103,414
Aplicación de la provisión		(260)
Al final del año	$ 972	$ 106,013

Durante 2020, la Administración creó reservas asociadas a ciertas cuentas por cobrar con antigüedad mayor a un año, ante un alto nivel de incertidumbre derivado de las condiciones existentes durante ese año; sin embargo, durante 2021 se recuperaron dichas cuentas prácticamente en su totalidad por lo que la provisión fue disminuida con beneficio en los resultados de 2021.

Las cuentas por cobrar no se encuentran deterioradas. La exposición máxima al riesgo de crédito es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada.

Para las otras cuentas por cobrar se aplicó el método de pérdida crediticia esperada y el importe determinado fue poco significativo.

Las pérdidas crediticias esperadas se encuentran registradas dentro de los gastos administrativos y de operación (ver nota 22).

Nota 8 - Análisis de inventarios:

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Alimentos y bebidas	$ 43,018	$ 31,460
Suministros	84,807	60,925
Total	$ 127,825	$ 92,385

Nota 9 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

a. Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como se muestra en la página siguiente.

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Edificios	$ 14,590,828	$ 11,829,673
Mobiliario y equipo	2,659,103	2,245,356
Equipo de cómputo	169,833	137,308
Equipo de transporte	93,390	71,074
	17,513,154	14,283,411
Depreciación acumulada	(2,862,259)	(2,470,526)
	14,650,895	11,812,885
Terrenos	7,980,169	6,399,988
Construcciones en proceso	864,738	1,703,327
Total	$ 23,495,802	$ 19,916,200

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

	31 de diciembre de 2020	**Adiciones**	**Adquisición de negocios**	**Bajas**	**Traspasos**	**Efecto de conversión**	**31 de diciembre de 2021**
Costo							
Edificios**	$ 11,829,673	$ 197,218	$ 1,024,698	$ (165,800)	$ 1,456,555	$ 248,484	$ 14,590,828
Mobiliario y equipo	2,245,356	119,354	270,216	(175,995)	184,897	15,275	2,659,103
Equipo de cómputo	137,308	5,948	21,831	(1,243)	2,882	3,107	169,833
Equipo de transporte	71,074	10,557		(3,352)	14,060	1,051	93,390
Terrenos	6,399,988		1,597,011		27,979	(44,809)	7,980,169
Construcciones en proceso	1,703,327	1,038,066		(2,817)	(1,890,684)	16,846	864,738
Total	$ 22,386,726	$ 1,371,143	$ 2,913,756	$ (349,207)	$ (204,311)	$ 239,954	$ 26,358,061

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Depreciación	Adquisición de negocios	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Depreciación							
Edificios	$ 1,651,186	$ 337,050		$ (49,830)	$ 41,559	$ 19,774	$ 1,999,739
Mobiliario y equipo	659,977	202,511		(156,269)	(33,602)	7,362	679,979
Equipo de cómputo	110,456	20,938		(1,124)	(2,136)	2,267	130,401
Equipo de transporte	48,907	15,596		(2,345)	(11,274)	1,256	52,140
Total	$ 2,470,526	$ 576,095	$ -	$ (209,568)	$ (5,453)	$ 30,659	$ 2,862,259
Neto	$ 19,916,200						$ 23,495,802

Por el año terminado 31 de diciembre de 2020, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como se muestra como se muestra en la página siguiente.

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Costos por préstamos	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Costo	$ 8,673,233	$ 63,999	$ -	$ -	$ 2,436,905	$ 655,536	$ 11,829,673
Mobiliario y equipo	2,020,587	43,224		(703)	44,819	137,429	2,245,356
Equipo de cómputo	115,376	12,601			2,569	6,762	137,308
Equipo de transporte	82,184	457		(612)	(18,841)	7,886	71,074
Terrenos	5,886,035					513,953	6,399,988
Construcciones en proceso	2,488,729	1,657,506	68,053 *		(2,491,324)	(19,637)	1,703,327
Total	$ 19,266,144	$ 1,777,787	$ 68,053	$ (1,315)	$ (25,872)	$ 1,301,929	$ 22,386,726

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Depreciación	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Depreciación						
Edificios	$ 1,178,655	$ 235,990	$ -	$ 92,672	$ 143,869	$ 1,651,186
Mobiliario y equipo	514,418	162,988	(205)	(96,621)	79,397	659,977
Equipo de cómputo	91,474	14,622		(1,177)	5,537	110,456
Equipo de transporte	35,209	14,108	(332)	(6,992)	6,914	48,907
Total	$ 1,819,756	$ 427,708	$ (537)	$ (12,118)	$ 235,717	$ 2,470,526
Neto	$ 17,446,388					$ 19,916,200

* Importe que incluye las inversiones realizadas en los hoteles One&Only Mandarina y Banyan Tree Mayakoba, principalmente. Corresponden a intereses capitalizados durante la etapa de construcción de los proyectos.

** El importe de edificio incluye renovación de edificios, mejoras a locales arrendados y activos por derechos de uso.

b. La depreciación registrada en los resultados de 2021 y 2020 asciende a $576,095 y $427,708, respectivamente.

c. Los inmuebles de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba, Bless Collection y Villa Magna de Madrid, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a $17,752,097 y $13,620,408, respectivamente, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 15.

Nota 10 - Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como se muestran en la página siguiente.

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Terrenos en desarrollo	$ 574,388	$ 495,374
Terrenos para desarrollar	762,568	769,059
Obras en proceso	1,105,555	847,286
Residencias disponibles para venta	193,047	137,230
	2,635,558	2,248,949
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	(1,872,990)	(1,479,890)
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	$ 762,568	$ 769,059

El rubro de terrenos en desarrollo corresponde a el valor del terreno en donde se están llevando las construcciones de villas y las obras en procesos son todos los costos de mejoramiento y acondiciona-miento, costos de mano de obra, materiales, entre otros. En el caso de los terrenos para desarrollar, son terrenos que tiene RLH y que aún no tiene un proyecto específico para comenzar la construcción, por lo que se incluyen en el largo plazo. Véase Nota 28b.

Nota 11 - Activos intangibles y crédito mercantil:

Los activos intangibles y crédito mercantil se integran como sigue:

	Contratos de operación	**Marcas**	**Derechos de uso y otros**	**Activos intangibles**	**Crédito mercantil**	**Total**
Costo						
Al 1 de enero de 2020	$ 574,628	$ 246,032	$ 111,036	$ 931,696	$ 996,335	$ 1,928,031
Adiciones			41,058	41,058		41,058
Efecto de conversión	30,997	36,982	15,191	83,170	135,502	218,672
Al 31 de diciembre de 2020	605,625	283,014	167,285	1,055,924	1,131,837	2,187,761
Adiciones a través de adquisición de negocios				-	34,457	34,457
Adiciones			4,139	4,139		4,139
Bajas			(4)	(4)		(4)
Traspasos		(10,365)	9,815	(550)		(550)
Efecto de conversión	17,830	(10,911)	(1,644)	5,275	(36,446)	(31,171)
Al 31 de diciembre de 2021	$ 623,455	$ 261,738	$ 179,591	$ 1,064,784	$ 1,129,848	$ 2,194,632
Amortización						
Al 1 de enero de 2020	$ (87,397)	$ (10,771)	$ (9,363)	$ (107,531)	$ -	$ (107,531)
Cargo a resultados	(37,861)	(1,089)	(39,585)	(78,535)		(78,535)
Efecto de conversión	(4,659)	(1,553)	(18,268)	(24,480)		(24,480)
Al 31 de diciembre de 2020	(129,917)	(13,413)	(67,216)	(210,546)	-	(210,546)
Cargo a resultados	(38,982)	(1,101)	(32,304)	(72,387)		(72,387)
Efecto de conversión	(3,802)	455	97	(3,250)		(3,250)
Al 31 de diciembre de 2021	$ (172,701)	$ (14,059)	$ (99,423)	$ (286,183)	$ -	$ (286,183)

	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros	Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
Valor neto en libros						
Costo	$ 605,625	$ 283,014	$ 167,285	$ 1,055,924	$ 1,131,837	$ 2,187,761
Amortización	(129,917)	(13,413)	(67,216)	(210,546)	-	(210,546)
Al 31 de diciembre de 2020	$ 475,708	$ 269,601	$ 100,069	$ 845,378	$ 1,131,837	$ 1,977,215
Costo	$ 623,455	$ 261,738	$ 179,591	$ 1,064,784	$ 1,129,848	$ 2,194,632
Amortización	(172,701)	(14,059)	(99,423)	(286,183)	-	(286,183)
Al 31 de diciembre de 2021	$ 450,754	$ 247,679	$ 80,168	$ 778,601	$ 1,129,848	$ 1,908,449

Los contratos de operación y las marcas generadas por asignación de valor razonable en adquisición son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida indefinida. La marca del hotel Villa Magna de Madrid es de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2021 y 2020 asciende a $72,387 $ y $78,535, respectivamente.

La valuación del crédito mercantil y de la marca de vida indefinida se revisa anualmente.

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2021 y 2020, el monto recuperable del crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por la Administración que cubren un periodo de cinco años.

Los flujos de efectivo que superan el periodo de cinco años son extrapolados usando las tasas de crecimiento estimadas que se mencionan a continuación. Las tasas de crecimiento son consistentes con las proyecciones incluidas en informes específicos a la industria en la que opera cada UGE. Al 31 de diciembre de 2021 no se han reconocido pérdidas por deterioro.

El enfoque de la Administración y los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Villa Magna y Bless Madrid fueron los siguientes:

	Four Seasons		Fairmont Mayakoba		Villa Magna		Bless Madrid
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Crédito mercantil	$ 42,984	$ 42,984	$ 111,563	$ 108,121	$ 936,922	$ 976,810	$ 34,457
Margen en la valuación	$ 1,987,084	$ 1,923,234	$ 506,406	$ 651,026	$ 761,773	$ 170,178	$ -
Tasa de descuento	10.25%	10.50%	11.00%	11.00%	7.00%	7.75%	7.25%
Tasa de capitalización	7.25%	7.50%	8.00%	8.00%	5.00%	7.10%	5.25%
Costos de cierre	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Periodo de retención	10 años	10 años	7 años	5 años	10 años	7 años	7 años

Nota 12 - Instrumentos financieros por categoría:

La Administración evalúa qué modelos de negocios se aplican a los activos financieros que posee RLH y clasifica sus instrumentos financieros de acuerdo con las categorías establecidas en la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos financieros a costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 4,660,894	$ 2,030,372
Clientes y cuentas por cobrar (no incluye impuestos por recuperar ni anticipos a proveedores)	524,064	322,708
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	23,858	42,902
	$ 5,208,816	$ 2,395,982
Valor razonable con cambios en resultados:		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	$ 166,679	$ 199,117

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Derivados de cobertura:		
Instrumentos financieros derivados pasivos	$ 239,292	$ 437,280
	239,292	437,280
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Préstamos bancarios	9,923,603	8,342,196
Proveedores	330,650	245,159
Cuentas por pagar y gastos acumulados	885,820	947,369
Partes relacionadas	274,678	139,949
Otras cuentas por pagar a largo plazo	46,912	66,103
	$ 11,461,663	$ 9,740,776

Nota 13 - Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Pasivo por terreno de villas Mandarina	$	$ 221,050
Gastos acumulados [1]	51,327	56,996
Impuestos por pagar	93,985	54,002
Participación de los trbajadores en las utilidades (Nota 27)	75,666	
Arrendamientos a corto plazo por pagar	21,021	29,889
Honorarios	71,354	12,461
Impuesto al valor agregado por pagar	25,786	14,363
Ingresos diferidos a corto plazo	13,967	
Otras cuentas por pagar [2]	85,696	8,484
Acreedores diversos	472,804	564,487
	$ 911,606	$ 961,732

[1] Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros.

[2] Corresponde a pasivos con acreedores diversos comerciales nacionales y extranjeros.

Nota 14 - Provisiones:

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los movimientos de provisiones fueron como sigue:

2021	Sueldos	Vacaciones	Bonos	Demandas legales	Otras	Total
Valor en libros al inicio del año	$ 15,388	$ 27,141	$ 35,394	$ 8,426	$ 39,813	$ 126,162
Cargo al estado de resultados	9,140	22,328	68,826	2,146	57,086	159,526
Efecto de conversión	(577)	(171)				(748)
Montos no utilizados revertidos			(16,932)		(180)	(17,112)
Montos usados en el año	(14,811)	(26,970)	(18,462)		(43,291)	(103,534)
Al 31 de diciembre de 2021	$ 9,140	$ 22,328	$ 68,826	$ 10,572	$ 53,428	$ 164,294

2020	Sueldos	Vacaciones	Bonos	Demandas legales	Otras	Total
Valor en libros al inicio del año	$ 27,301	$ 19,729	$ 54,330	$ 10,722	$ 11,997	$ 124,079
Cargo al estado de resultados	13,431	26,853	35,394	213	39,813	115,704
Efecto de conversión	1,957	288				2,245
Montos no utilizados revertidos			(15,694)	(2,509)		(18,203)
Montos usados en el año	(27,301)	(19,729)	(38,636)		(11,997)	(97,663)
Al 31 de diciembre de 2020	$ 15,388	$ 27,141	$ 35,394	$ 8,426	$ 39,813	$ 126,162

Nota 15 - Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

		Valor razonable		Costo Amortizado	
		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
Entidad	Valor nominal	2021	2020	2021	2020
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	USD 59,672	1,340,098	1,308,001	1,128,132	1,137,730
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 70,000	1,564,889	1,428,302	1,425,119	1,208,863
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 51,177	1,123,746	1,189,419	1,043,374	1,046,844
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo A)	USD 17,798	395,660	414,340	353,157	352,384
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo B)	USD 29,000	634,999	650,309	596,922	578,513
e. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	USD 53,288	1,312,352	1,336,194	1,073,712	1,043,612
f. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	USD 50,000	1,218,285	1,266,851	1,019,402	986,918
f. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.			72,298		72,298
g. Villa Magna, S. L. U.	EUR 85,937	2,014,999	2,022,893	1,925,933	1,915,034
h. Breda Capital, S. L.	EUR 59,340	1,402,198		1,357,852	-
				9,923,603	8,342,196
Menos - Porción a plazo menor de un año				(168,414)	(145,260)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios				$ 9,755,189	$ 8,196,936

Entidad	Institución bancaria	Tipo de crédito	Vencimiento	Tasa de interes	Tasa de interes anual efectiva
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria	24 de noviembre de 2030	LIBOR + 250 pb	3.97%
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Préstamo con garantía hipotecaria	20 de junio de 2032	LIBOR + 250 pb	2.95%
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S.A.	Préstamo con garantía hipotecaria	29 de noviembre de 2028	LIBOR + 240 pb	2.82%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo A)	09 de mayo de 2030	LIBOR + 240 pb	3.39%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo B)	09 de mayo de 2030	LIBOR + 250 pb	2.68%
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S. N. C.	Crédito simple con garantía hipotecaria	20 de julio de 2032	LIBOR + 225 pb	2.96%
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S. N. C.	Crédito simple con garantía hipotecaria	18 de octubre de 2034	LIBOR + 375 pb	4.09%
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S.N.C.	Crédito simple con garantía hipotecaria	23 de abril de 2032	LIBOR + 450 pb	4.55%
g. Hotel Villa Magna, S. L. U.	Caixabank, S.A. y Banco Sabadell, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	01 de marzo del 2033	EURIBOR + 200 pb	2.60%
g. Hotel Villa Magna, S. L. U.	Caixabank, S.A. y Banco Sabadell, S. A. con el ICO	Crédito simple	11 de marzo del 2024	EURIBOR + 150 pb	1.56%
h. Breda Capital, S. L.	Banco Santander, S.A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	24 de marzo del 2027	EURIBOR + 215 pb	2.50%

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

b. Préstamo garantizado con el Hotel Fairmont Mayakoba. El 19 de junio de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se aplazó la fecha de vencimiento hasta el 20 de junio de 2032, se otorgó un diferimiento de la amortización de pagos por 24 meses.

c. Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mayakoba. El 22 de junio de 2020 se celebró un contrato de convenio modificatorio donde se acuerda el diferimiento de la amortización de pagos por 6 meses, así como el pago de intereses.

d. Préstamos garantizados con el Hotel Banyan Tree Mayakoba. El 7 de mayo de 2020 se celebró un convenio modificatorio donde se acuerda el diferimiento de la amortización para el pago del principal e intereses por un año, así como disminución de la mitad de las cuotas para el “Tramo A” durante el segundo año. El 14 de abril de 2020, se realizó la primera disposición del Tramo “B” por un importe de Dls.16,000, en octubre y diciembre de 2020 se realizaron dos disposiciones por Dls.6,000 y Dls.7,000, respectivamente.

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

Majahua Resorts, S.A. de C.V. tiene otra línea de crédito con la misma entidad bancaria, en el cual se otorgó una línea de crédito por un importe de Dls.50,000. La primera disposición de este crédito se realizó el 18 de octubre de 2019 por Dls. 25,000, la segunda en marzo de 2020 por un importe de Dls.19,000. Al 31 de diciembre de 2021 no se tienen nuevas disposiciones.

f. Préstamo garantizado con el Hotel Andaz Mayakoba. El 23 de abril de 2020 se celebró un convenio modificatorio de recalendarización, donde se acordó que los intereses devengados y exigibles para los meses de abril, julio y octubre de 2020, serán adicionados a la cantidad correspondiente a la última amortización del crédito. Asimismo, el 22 de abril de 2021 se realizó otro convenio modificatorio con la entidad bancaria, donde se acordaron dos años adicionales de periodo de gracia y el cambio a una tasa de interés Libor a tres meses más 450pb.

g. Préstamos garantizados con el Hotel Villa Magna Madrid. El 31 de enero de 2020 el banco Caixabank aprobó incrementar el importe de la financiación y dar una disposición por €6,893. El 18 de marzo del 2021 se celebró otro contrato modificatorio donde se acordó (i) dos años de carencia en el pago del principal, (ii) disponer del préstamo, por el importe resultante del punto anterior, es decir de lo equivalente al periodo de carencia y, (iii) una disminución en tasa de 15 puntos básicos. Asimismo, el contrato establece la obligación de mantener durante toda la vigencia del contrato una cuenta de reserva para el servicio de la deuda, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2021 es de €920, equivalente a $21,536.

   El 11 de marzo del 2021 la Entidad firmó una línea de crédito con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) en conjunto con Caixabank y otro con el ICO en conjunto con Sabadell, ambos bajo los mismos términos. En el cual se estableció una línea de crédito de hasta €3,000 en cada uno, con una tasa de interés del 1.5%, pagaderos trimestralmente y con vencimiento el 11 de marzo de 2024. Estos préstamos han sido concedidos como parte de apoyo a las empresas y sectores más perjudicados tras la pandemia COVID-19, en el cual, ICO actúa como el aval del 75% de dicho préstamo. Al 31 de diciembre de 2021, se ha dispuesto de €3,303 (equivalente a $77,312 pesos) considerando ambos préstamos.

h. El 14 de julio del 2021 tras la compra del hotel Bless Madrid por parte de Nilaya Properties, S. L. se realiza el cuarto contrato de novación, estableciendo las siguientes condiciones: (I) El vencimiento del tramo “A”, “B” y “D” de la deuda será el 24 de marzo de 2029 y, (iii) un periodo de carencia de las amortizaciones del crédito de 24 meses, hasta noviembre de 2023. Los importes dispuestos a la fecha son de €36,020 ($843,178) del tramo “A”, €9,177($214,820) del tramo “B” y €14,143 ($331,068) del tramo “D” para un total de €59,340. El tramo “C” que consiste en una línea de crédito para cubrir el servicio de la deuda, esta sin disponer.

Cada contrato de los préstamos bancarios establece ciertas restricciones, las cuales deben ser cumplidas individualmente por las subsidiarias que tienen suscritos los préstamos bancarios. Asimismo, cada subsidiaria contratante de un crédito tiene generalmente la obligación de mantener ciertos índices financieros por cada uno de los financiamientos, en diferentes niveles, durante la vigencia de los créditos.

Los principales índices que se encuentra obligado a cumplir de forma anual es un índice denominado del Cobertura Anual del Servicio de la Deuda (flujo de efectivo disponible entre el monto de servicio de la deuda), así como el denominado índice de valor de los activos (valor recuperable de la garantía hipotecaria respecto del monto de la deuda de la subsidiaria correspondiente).

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas de los contratos de crédito, que le aplican a la subsidiaria en particular contratante, incluyen:

- Proporcionar a las entidades acreditantes información técnica, económica y financiera.
- Mantener designado a un auditor toda la vida del crédito.

- Preparar y entregar estados financieros.
- Obtener y mantener permisos y licencias para la operación de los diversos hoteles.
- Mantener seguros sobre los activos fijos.
- No incurrir en endeudamiento adicional.
- No modificar sus estatutos sociales.
- No fusionarse, escindirse, transformarse o constituir filiales ni reducir su capital social o restituir primas de emisión.
- No modificar los Contratos de Operación de los hoteles.
- No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir, cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar de sus activos.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, tanto los índices requeridos, considerando las dispensas que se hayan obtenido, como las obligaciones contractuales, han sido cumplidas.

Los instrumentos financieros (préstamos bancarios) a costo amortizado, de acuerdo con el método de valuación utilizado se encuentran en el nivel 2 de jerarquía de valor razonable. La técnica de valuación para determinar los valores razonables fue la de flujos de efectivo descontados"

Nota 16 - Anticipos de clientes:

La integración de los anticipos de clientes se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Anticipos de clientes por servicios hoteleros	$ 850,278	$ 463,839
Anticipos de clientes para compra de residencias	1,110,805	861,329
	$ 1,961,083	$ 1,325,168

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el movimiento de los anticipos de clientes para compra de residencias se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Al inicio del año	$ 861,329	$ 624,766
Anticipos recibidos de clientes para compra de residencias	402,830	450,512
Aplicación de anticipos por la venta de residencias	(153,354)	(213,949)
Al final del año	$ 1,110,805	$ 861,329

Nota 17 - Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés que tienen términos críticos similares a la partida cubierta, con tasa de interés de referencia, fecha de pago, vencimiento y monto nocional. La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps. Como todos los términos críticos coincidieron durante el período surge entonces una relación económica.

La inefectividad de cobertura para los swaps de tasas de interés puede ocurrir debido a el ajuste al valor del crédito en los swaps de tasas de interés que no coinciden con el préstamo y a las diferencias en los términos críticos entre los swaps de tasas de interés y los préstamos.

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada con el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.
- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte

Para probar la efectividad retrospectiva, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y de la tasa de interés swap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación, al final de cada mes. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad se muestran en la página siguiente:

Entidad	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable 31 de diciembre de 2021	Tasa Variable 31 de diciembre de 2020	Valor razonable al 31 de diciembre de 2021	Valor razonable al 31 de diciembre de 2020
Mayakoba Thai*	185,523	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	0.15%	0.21%	$ (9,191)	$ (13,422)
Mayakoba Thai*	108,755	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	0.15%	0.21%	(6,426)	(20,028)
Islas de Mayakoba	790,059	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	0.10%	0.23%	(61,009)	(112,484)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	871,167	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	0.21%	0.24%	(2,145)	(11,278)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	193,560	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	0.21%	0.24%	(7,855)	(55,823)
Inalmex	308,057	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	0.17%	0.20%	(29,816)	(36,331)
Inalmex	693,129	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	0.17%	0.23%	(17,239)	(52,411)
Hotel Villa Magna	536,581	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	-0.53%	0.00%	(8,522)	(20,358)
Hotel Villa Magna	143,475	01-mar-19	01-mar-33	0.91%	-0.53%	-0.37%	(27,373)	(48,575)
Hotel Villa Magna	680,056	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	-0.53%	-0.37%	(33,396)	(66,570)
Breda Capital, S. L.	779,062	13-may-19	13-nov-26	0.85%	-0.53%		(31,061)	
Breda Capital, S. L.	243,777	13-may-19	13-nov-26	0.46%	-0.53%		(5,259)	
							(239,292)	(437,280)
Menos - Porción a plazo menor de un año							2,145	
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							$ (237,147)	$ (437,280)

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 64% (79% al 31 de diciembre de 2020).

* El 10 de febrero de 2021 se realizó un convenio modificatorio donde se acordó cambiar la fecha de vencimiento al 9 de agosto de 2028 y la tasa fija del derivado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2020, la fecha de vencimiento era el 09 de mayo de 2027 a una tasa fija de 3.02%.

Cobertura de flujo de efectivo registrados en capital:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	$ (269,070)	$ (141,353)
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	201,144	(181,627)
Reclasificado de ORI a resultados	772	820
ISR diferido	(58,938)	53,090
Saldo final	$ (126,092)	$ (269,070)

El valor razonable de los swaps que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap a valor presente, al cierre del 31 de diciembre de 2021 y 2020 dio lugar a un pasivo y un cargo a la utilidad integral. El monto incluido en la utilidad integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por $201,144 y $(181,627), respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps de tasa de interés contratados por la Entidad se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps al 31 de diciembre de 2021 y 2020 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base para las compañías residentes en México y +30 puntos base y -30 puntos base para las entidades que residen en España. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de diciembre de 2021, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	**Valor razonable**	**+ 10/30 pb**	**10/30 pb**
Mayakoba Thai	$ 9,191	$ 6,978	$ 10,486
Mayakoba Thai	6,426	5,353	7,682
Islas de Mayakoba	61,009	56,350	63,498
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	2,145	1,938	2,324
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	7,855	2,910	17,203
Inalmex	29,816	29,525	33,192
Inalmex	17,239	16,014	18,302
Hotel Villa Magna[1]	8,522	11,742	18,548
Hotel Villa Magna[1]	27,373	21,362	31,932
Hotel Villa Magna[1]	33,396	25,290	42,667
Breda Capital, S. L.[1]	31,061	3,163	7,856
Breda Capital, S. L.[1]	5,259	24,743	39,716
Total	$ 239,292	$ 177,462	$ 245,834
Variación		$ (61,830)	$ 6,542
Efecto en el estado de resultados, neto de impuestos		$ (43,281)	$ 4,579

[1] Entidades que residen en España

Nota 18 - Beneficios a los empleados:

La integración de los beneficios a los empleados se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Otros beneficios a largo plazo [1]	$ 52,883	$ -
Obligación por beneficios definidos (OBD) [2]	44,852	37,054
Al final del año	$ 97,735	$ 37,054

[1] Otros beneficios a largo plazo

El Consejo de Administración aprobó la implementación de un plan de incentivo para determinados funcionarios de la Entidad con la finalidad de retener, incentivar y mantener a un equipo directivo cohesionado ante la búsqueda de objetivos de mediano y largo plazo para la creación de valor a la Entidad y sus accionistas.

El plan contempla los servicios continuos de ejecutivos clave a partir de 2021 y hasta la fecha de pago del incentivo en febrero de 2025, sin establecer beneficios o pagos parciales o anteriores a esa fecha, salvo ciertas causales de terminación no voluntaria.

El monto del incentivo se ha establecido en función a métricas de desempeño asociadas a la UAFIDA medidas al final del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2024. El costo de dicho plan se registra en proporción al desempeño de dicha métrica con respecto al objetivo establecido, considerando variables de probabilidad y de rotación de personal ejecutivo, descontado para mostrar su valor presente. El cargo a los resultados del ejercicio ascendió a $52,883 y se presenta en gastos de administración.

[2] Obligación por beneficios definidos.

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2021 y 2020, ascendió a $44,852 y $37,054, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Al 1 de enero	$ 37,054	$ 29,101
Incremento a través de adquisición de negocios	3,507	
Costo del servicio corriente	2,557	5,099
Costo de interés	138	892
Remediciones:		
Por cambios en supuestos financieros	1,700	2,941
Pagos con cargo a la provisión	(104)	(979)
Al 31 de diciembre	$ 44,852	$ 37,054

Los supuestos actuariales significativos fueron los siguientes:

Concepto	31 de diciembre de 2021	2020
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	8.05%	7.00%
Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	4.49%	4.50%
Tasa de incremento del salario mínimo	3.73%	3.60%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores	9 años	9 años

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de descuento +5 puntos base y -5 puntos base. Pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

	Obligación por beneficios definidos
Obligación por Beneficios definidos (tasa de descuento base)	$ 44,852
Obligación por Beneficios definidos (Tasa de descuento 5%)	$ 47,828
Obligación por Beneficios definidos (Tasa de descuento -5%)	$ 42,172

Nota 19 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2021	2020
Por cobrar a corto plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	$ 20,215	$ 31,982
Vouching México S. L. (Afiliada)	1,451	407
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	788	
Condominio Maestro la Mandarina A.C. (Afiliada)	697	8,090
Condominio Mayakoba A.C., (Afiliada)	492	1,998
Operadora Lakahn S.A. de C.V. (Afiliada)	215	
Inversión Tuística R5 S.A.P.I de C.V. (Afiliada)	-	377
Balam Solar II S.A.P.I. de C.V. (Afiliada)	-	24
Sancus CMK Negocios (Afiliada)	-	24
	$ 23,858	$ 42,902

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

Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., (Negocio conjunto)	$ 166,679	$ 199,117

En el 2018, la Entidad adquirió derechos de cobro de la Fase II del Proyecto denominado Fairmont Residence Mayakoba sobre residencias vendidas por un tercero. El monto total de dichos derechos es por Dls.8,096 al 31 de diciembre de 2021 (Dls.9,907 al 31 de diciembre de 2020), que se encuentra valuado a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 4.20% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de las ventas

Al 31 de diciembre de 2020 la administración reconoció un cargo a resultados por $12,263 por cambios en el valor razonable de esta cuenta por cobrar. Esté importe fue reconocido en el rubro de gastos administrativos y de operación. Véase Nota 22.

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Por pagar a corto plazo:		
Condominio Mayakoba A.C. (Afiliada)	18,171	
Condominio Maestro la Mandarina, A. C. (Afiliada)	5,372	1,165
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	1,377	
Vouching México S. L. (Afiliada)	466	162
	$ 25,386	$ 1,327
Por pagar a largo plazo:		
Consorcio Empresarial Dimova, S. A. de C. V. (Afiliada)	$ 249,292	$ 138,622

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Gastos:		
Plan de incentivos a largo plazo	$ 52,883	$ -
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	12,109	16,416
Costo del plan de compensación		10,899
	$ 64,992	$ 27,315

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Otras transacciones:		
Gastos por servicios administrativos	$ 182,268	$ 9,807
Honorarios a personas físicas del comité	17,037	2,007
Reembolso de gastos	11,547	1,045
Ingresos por servicios administrativos	8,954	11,297
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	5,150	18,496
Gastos de viaje	664	1,050
Ingreso por traspaso de activos fijos		6,743
Servicios de tecnología	763	1,238
Otros egresos con partes relacionadas	1,073	205
	$ 227,456	$ 51,888

Nota 20 - Contratos de arrendamiento:

Esta nota proporciona información para arrendamientos en los que RLH es arrendatario.

i. Montos reconocidos en el estado de situación financiera.

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Activos por derecho de uso:		
Edificios	$ 44,386	$ 55,176
Equipo de cómputo	2,272	4,252
Equipo de transporte	24,229	38,391
	$ 70,887	$ 97,819
Pasivo por arrendamiento:		
A corto plazo	$ 21,021	$ 29,889
A largo plazo	46,912	66,103
	$ 67,933	$ 95,992

Las adiciones al activo por derecho de uso durante el año de 2020 fueron de $12,955. Durante el 2021 no hubo adiciones de activos por derecho de uso.

ii. Montos reconocidos en el estado de resultados:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	$ 9,350	$ 10,773
Equipo de cómputo	1,681	709
Equipo de transporte	7,396	10,217
	$ 18,427	$ 21,699

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Gasto por intereses (incluidos en costos financieros)	$ 4,662	$ 3,049
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo o de bajo valor	$ 1,784	$ 2,383

El total de flujo de efectivo para los arrendamientos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue de $23,089 y $24,748, respectivamente.

El rubro de edificios corresponde principalmente a el arrendamiento de las oficinas corporativas de RLH.

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y de no arrendamiento. La Entidad asigna la contraprestación en el contrato a los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento en función de sus precios independientes relativos.

Los términos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ninguna cláusula restrictiva. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Las opciones de extensión y terminación están incluidas en una serie de arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo. Estas se utilizan para maximizar la flexibilidad operacional en términos de administración de los activos utilizados en las operaciones de la Entidad. La mayoría de las opciones de extensión y terminación están en poder de la Entidad y no del arrendador.

Nota 21 - Capital contable:

Con fecha 17 de marzo de 2021, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante lo cual se acordó lo siguiente:

I. Se resuelve cancelar 18,815,914 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Seria “A”, representativas de la parte fija del capital social, que no fueron suscritas y pagadas derivado del aumento de capital social del 2019, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de $169,343.

II. Se aprueba incrementar la parte fija del capital social en $2,012,482 que está representado por 223,609,077 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie “A”, sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de $9 pesos por acción, más una prima por suscripción de acciones de $894,436, con un valor de $4 pesos por cada acción.

El capital social suscrito y pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a $2,012,482 y la prima pagada a $894,436 para un total de $2,906,918.

Al 31 de diciembre de 2020

	Número de acciones	Descripción		Importe
$	911,125,363	Capital social fijo sin derecho a retiro	$	8,200,128
	(18,815,914)	Capital social suscrito no exhibido		(169,343)
$	892,309,449	Capital social suscrito y exhibido	$	8,030,785

Al 31 de diciembre de 2021

	Número de acciones	Descripción		Importe
$	1,115,918,526	Capital social fijo sin derecho a retiro	$	10,043,267
$	1,115,918,526	Capital social suscrito y exhibido	$	10,043,267

A continuación se muestra la conciliación de las acciones en circulación:

Al 31 de diciembre de 2019	$ 918,214,391
Acciones emitidas por aumento de capital	26,315,789
Cancelación de acciones suscritas no exhibidas	(33,404,817)
Al 31 de diciembre de 2020	911,125,363
Acciones emitidas por aumento de capital	223,609,077
Cancelación de acciones suscritas no exhibidas	(18,815,914)
Al 31 de diciembre de 2021	$ 1,115,918,526

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de RLH y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas mexicanas que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2021 y 2020 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por $1,003,019 y $768,892, respectivamente.

Durante 2021 y 2020 se tienen otras cuentas de capital las cuales corresponden a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por $142,941.

En la página siguiente se muestra la conciliación del rubro de otras reservas de capital:

	Efecto de conversión de operaciones| extranjeras	Otros	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	$ 190,652	$ (143,830)	$ 46,822
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	713,417		713,417
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos		(130,600)	(130,600)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	904,069	(274,430)	629,639
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	36,886		36,886
Remediciones actuariales		(12,811)	(12,811)
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos		144,708	144,708
Saldo al 31 de diciembre de 2021	$ 940,955	$ (142,533)	$ 798,422

Nota 22 - Gastos administrativos y de operación:

Los gastos administrativos y de operación se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	2020
Servicios administrativos	$ 398,321	$ 204,264
Gastos de operación	298,102	157,143
Cuotas condominales	181,707	57,955
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	154,129	62,185
Honorarios	41,003	43,679
Mantenimiento y recuperación de playa*	29,274	82,329
Transportación	24,582	13,975
Impuestos no deducibles	23,167	28,399
Alimentos	6,830	2,605
(Reversa) deterioro de activos financieros	(62,598)	62,598
Cambios en el valor razonable de las cuentas por cobrar	-	12,263
	$ 1,094,517	$ 727,395

* Incluye $49,660 por mantenimiento y reparación derivado del huracán Delta en la costa norte de Quintana Roo, en octubre del 2020.

Los gastos por causados por COVID-19 ascendieron a $8,284 en 2020, dichos gastos se encuentran registrados en diferentes líneas de los gastos de administración.

Nota 23 - Gastos de venta y de mercadotecnia:

Los gastos de venta y de mercadotecnia se integran como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Publicidad	$ 152,321	$ 80,965
Beneficios al personal	111,181	81,910
Honorarios	62,379	44,720
Promociones	59,027	45,176
Gastos de oficina y relaciones públicas	15,240	6,735
Comisiones sobre venta	272	8,806
Cuotas condominales	-	2,873
Otros	433	69
	$ 400,853	$ 271,254

Nota 24 - Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Gastos de personal	$ 105,541	$ 117,209
Otros beneficios a largo plazo (Nota 19)	52,884	-
Gastos de adquisición de negocios [1]	9,387	-
Otros gastos corporativos recurrentes [2]	85,389	70,249
Liquidación final del antiguo plan de compensación	-	10,899
	$ 253,201	$ 198,357

[1] Este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición del Hotel Bless Collection. Véase Nota 1.

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

Nota 25 - Conciliación de la deuda:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Deuda al 1 de enero	$ 8,342,196	$ 6,780,526
Obtención de préstamos bancarios	253,167	1,833,999
Préstamos provenientes de combinación de negocios	1,507,928	
Pagos de préstamos	(79,252)	(337,535)
Amortización de costos de apertura	(1,350)	(34,323)
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(99,086)	99,529
	$ 9,923,603	$ 8,342,196

Nota 26 - Impuestos a la utilidad:

Al 31 de diciembre de 2021 RLH y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de $1,251,395 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por $864,021 y obtuvieron pérdidas fiscales por $560,329 (pérdidas fiscales de $1,028,971 y utilidades fiscales de $207,222 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por $159,156 en 2020). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
ISR causado	$ 116,212	$ 41,704
ISR diferido	(400,123)	(203,222)
Total	$ (283,911)	$ (161,518)

La conciliación entre las tasas causada y efectiva de ISR se muestra a continuación.

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	$ (263,776)	$ (1,268,923)
Tasa causada de ISR	30%	30%
ISR a la tasa legal	(79,133)	(380,677)
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:		
Efectos de inflación	57,627	33,768
Gastos no deducibles	21,859	102,866
Efecto de pérdidas fiscales	(314,841)	73,707
Efecto de tasas*	28,715	8,818
Otras partidas	1,862	-
	$ (283,911)	$ (161,518)
Tasa efectiva de ISR	108%	13%

* La tasa legal utilizada en esta conciliación es de conformidad por la LISR, ya que es la tasa aplicable más representativa para la entidad de reporte. El efecto en tasas se debe principalmente a la localidad en su subsidiaria en España con una tasa impositiva del 25%.

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Al 1 de enero	$ (1,260,969)	$ (1,316,914)
Crédito (cargo) al estado consolidado de resultados	400,123	203,222
Otras reservas de capital *	(182,003)	(147,277)
Impuesto diferido de las combinaciones de negocios (Nota 1)	(185,378)	
Al 31 de diciembre	$ (1,228,227)	$ (1,260,969)

* Incluye un impuesto diferido de coberturas de flujos de efectivo por $69,693 en 2021 y $55,945 en 2020.

El saldo de impuestos diferidos activos y pasivos se muestra en la página siguiente:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Impuestos diferidos activos	$ 344,674	$ 224,470
Impuestos diferidos pasivos	1,572,901	1,485,439
	$ (1,228,227)	$ (1,260,969)

La tasa corporativa de impuesto sobre la renta es una combinación de la tasa en México del 30% y de la tasa impositiva de España de 25%.

El movimiento en los impuestos diferidos activos y pasivos durante el año, sin tener en cuenta la compensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2020	**Combinación de negocios**	**Movimiento del año**	**Al 31 de diciembre de 2021**
Provisiones de gastos	$ 119,189		$ 60,813	$ 180,002
Pérdidas fiscales por amortizar	520,516	103,072	323,845	947,433
Anticipos de clientes	151,398		(11,714)	139,684
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,014		22,489	23,503
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	44,489		(44,214)	275
Intereses pendientes de deducir	53,070		26,727	79,797
Instrumentos financieros derivados	119,093		(56,426)	62,667
Impuestos diferidos activos	1,008,769	103,072	321,520	1,433,361
Inmuebles, mobiliario y equipo	(2,169,705)	(288,450)	48,055	(2,410,100)
Pagos anticipados	(10,084)		(5,949)	(16,033)
Gastos preoperativos y de financiamiento	(13,632)		(9,636)	(23,268)
Inventario inmobiliario	(76,317)		(135,870)	(212,187)
Impuestos diferidos pasivos	(2,269,738)	(288,450)	(103,400)	(2,661,588)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	$ (1,260,969)	$ (185,378)	$ 218,120	$ (1,228,227)

	Al 31 de diciembre de 2019	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2020
Provisiones de gastos	$ 102,198	$ 16,991	$ 119,189
Pérdidas fiscales por amortizar	690,651	(170,135)	520,516
Anticipos de clientes	173,228	(21,830)	151,398
Participación de los trabajadores en las utilidades	3,357	(2,343)	1,014
Intereses pendientes de deducir	-	53,070	53,070
Instrumentos financieros derivados	65,312	53,781	119,093
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	105	44,384	44,489
Impuestos diferidos activos	1,034,851	(26,082)	1,008,769
Inmuebles, mobiliario y equipo	(2,233,919)	64,214	(2,169,705)
Inventario inmobiliario	(98,854)	22,537	(76,317)
Gastos preoperativos y de financiamiento	-	(13,632)	(13,632)
Pagos anticipados	(18,992)	8,908	(10,084)
Impuestos diferidos pasivos	(2,351,765)	82,027	(2,269,738)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	$ (1,316,914)	$ 55,945	$ (1,260,969)

Al 31 de diciembre de 2021, RLH y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales por un total de $ 6,861,787, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2012	$ 36,809	2022
2013	720,517	2023
2014	52,092	2024
2015	50,221	2025
2016	673,743	2026
2017	520,535	2027
2018	2,043,183	2028
2019	1,071	2029
2020	533,892	2030
2021	491,790	2031
	1,737,934 *	
	$ 6,861,787	

* Estas pérdidas corresponden al Hotel Villa Magna y el Hotel Bless Collection, mismas que con base en la legislación española no tienen caducidad. El plan de negocios para la recuperación de dichas pérdidas es de diez años a partir de 2018.

Nota 27 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):

RLH a través de sus subsidiarias está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos por la LISR.

En 2021 RLH a través de sus subsidiarias determinó una PTU de $75,666 y ($3,478 en 2020), la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación. La base gravable de PTU difiere del resultado contable, debido principalmente a las diferencias en el tiempo en que algunas partidas se acumulan o deducen para efectos contables y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

Nota 28 - Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, RLH y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales ha reconocido una provisión de $10,572 y $8,426, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones. Véase nota 14.

b. Compromisos.

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo sí, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 31 de diciembre de 2021, se ha reconocido un pasivo por las ventas que si cumplen estas condiciones por $4,168, la cual se presenta en el rubro de provisiones. Asimismo, la Entidad tiene un pasivo contingente no registrado de $277,709 que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y sólo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmada por la ocurrencia de uno más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad. Véase Nota 10.

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

Nota 29 - Utilidad (pérdida) por acción:

La utilidad (pérdida) básica por acción se calcula dividiendo la pérdida atribuible a los accionistas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería.

La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

A continuación se muestra la determinación de la utilidad (pérdida) por acción básica y diluida:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Utilidad (pérdida) por acción básica:		
Pérdida neta del año atribuible a la participación controladora	$ 187,310	$ (937,869)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,023,389,366	855,008,148
Utilidad (pérdida) por acción básica	$ .18	$ (1.10)

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Utilidad (pérdida) por acción diluida:		
Pérdida neta del año atribuible a la participación controladora	$ 187,310	$ (937,869)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,023,389,366	887,036,502
Utilidad (pérdida) por acción diluida	$ .18	$ (1.06)

Nota 30 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 25 de febrero de 2022, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.