

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	41
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	43
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	45
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	46
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	48
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	50
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	53
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	56
[700002] Datos informativos del estado de resultados	57
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	58
[800001] Anexo - Desglose de créditos	59
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	61
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	62
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	63
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	78
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	82
[800500] Notas - Lista de notas.....	83
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	187
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	248

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Comentario de Borja Escalada, Director General de RLH Properties.

El cuarto trimestre de 2022 ha sido un muy buen trimestre para los activos de nuestra empresa y ha sido el periodo con la ocupación promedio más alta del año.

Este trimestre el hotel Four Seasons Ciudad de México continuó mostrando la ocupación promedio más alta del portafolio con 78% y ostentando el primer lugar de este indicador frente a su conjunto competitivo.

Por su parte, los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba registraron los niveles de ocupación más altos de nuestros activos de playa, 67.9% y 67.5% respectivamente, excediendo nuevamente sus niveles de ocupación previos a la pandemia. Así mismo, Rosewood Mayakoba presentó el EBITDA más alto del portafolio en el periodo, con poco más del doble registrado en el mismo periodo en 2019.

En la Riviera Nayarit, el hotel One&Only Mandarin continúa con un excelente desempeño y comportándose como un hotel consolidado, con una ocupación de 62% y con la tarifa promedio más alta de todo el portafolio durante el trimestre.

Respecto a nuestros hoteles en España, el 16 de noviembre de 2022 se consumó la venta de nuestra participación en estos activos, capitalizando nuestra inversión en España y confirmando y centrando nuestra posición como la empresa de líder en el sector hotelero de lujo y ultra lujo en México y el Caribe.

Por su parte, nuestro negocio residencial continúa mostrando resultados extraordinarios, demostrando la preferencia y confianza de los clientes en la calidad de nuestros productos residenciales, exclusivos y únicos en su tipo. Este trimestre se concretó la venta de siete residencias en Rosewood Residences Mayakoba, cuatro unidades fraccionales y una residencia full ownership en Fairmont Heritage Place Mayakoba.

Los resultados obtenidos en el trimestre son una muestra clara de la calidad excepcional de nuestros activos, así como de la preferencia de nuestros clientes y, desde luego, confirman la capacidad y excelencia del equipo RLH Properties. Continuaremos trabajando arduamente para cumplir nuestra promesa de creación de valor para nuestros accionistas, equipo y entorno y continuar construyendo la gran historia de éxito de nuestra empresa. Como mencionaba, nuestro negocio residencial ha excedido las expectativas mostrando extraordinarios resultados y asegurando nuestro posicionamiento en el mercado, lo que demuestra la preferencia y confianza de los clientes en la calidad de nuestros productos residenciales, exclusivos y únicos en su tipo. Este trimestre se concretó la venta de una de nuestras residencias en **One&Only Mandarin Private Homes** por 17.5M usd, superando el récord en precio de venta en toda la Riviera Nayarit. Así mismo, se concretó la venta de dos residencias en **Rosewood Residences Mayakoba**, ocho unidades fraccionales y una residencia *full ownership* en **Fairmont Heritage Place Mayakoba**.

Los resultados obtenidos en el trimestre son una muestra clara de la calidad excepcional de nuestros activos, así como de la preferencia de nuestros clientes y desde luego, confirman la capacidad y excelencia de nuestro equipo. Continuaremos trabajando arduamente para cumplir nuestra promesa de creación de valor para nuestros accionistas, equipo y entorno y poder seguir construyendo la gran historia de éxito de nuestra empresa.

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

Anexos

Portafolio:

Al 30 de diciembre de 2022, RLH cuenta con 10 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo que totalizan aprox. 1,391 cuartos hoteleros (1,251 en operación y aprox. 140 en desarrollo), aprox. 235 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales ambas con marcas hoteleras asociadas, y 1 campo de golf con 18 hoyos:

·Activos en Operación (6 hoteles con 1,251 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):

§Activos Estabilizados (5 hoteles, 1,146 cuartos): hotel Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), hotel Rosewood Mayakoba (129 cuartos), hotel Banyan Tree Mayakoba (162 cuartos), hotel Fairmont Mayakoba (401 cuartos) y el hotel Andaz Mayakoba (214 cuartos).

§Activos en *Ramp Up* (1 hotel, 105 cuartos): hotel One&Only Mandarin. 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 Mandarin (aprox. 140 cuartos): Este hotel se encuentra en etapa de diseño conceptual y estudios técnicos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Como parte de su estrategia de negocio general, la Sociedad busca implementar las siguientes actividades:

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

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

Riesgos relacionados con nuestro negocio y la industria

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba, y provocar una disminución en sus niveles de ocupación y en las tarifas diarias. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso en nuestra competitividad, resultados de operación y la situación financiera. Mayor competencia, o bien, una baja en la industria hotelera en general o en el segmento alto de turismo en los mercados en los que participa o pretende participar la Emisora, podrían tener un impacto negativo para la Emisora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Legislación aplicable al desarrollo de proyectos hoteleros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es posible que las inversiones que realice en el futuro la Emisora se basen, entre otros factores, en las tasas de rendimiento internas y los múltiples proyectados de los activos, que a su vez se basarán en las proyecciones relativas a las tasas de crecimiento y tasas de interés futuras de dichas inversiones, así como en los costos aplicables de mercado, desarrollo, remodelación y/u operación de los activos, en las tarifas y niveles de ocupación de las mismas, en las fechas de desinversión correspondientes y en los recursos derivados de las desinversiones. Todos estos factores tienen variables que podrían generar supuestos inciertos y es posible que el desempeño real de las inversiones difiera sustancialmente del proyectado por la Emisora. No existe garantía de que las tasas de rendimiento internas reales proyectadas por la Emisora sean iguales o superiores

a los objetivos en materia de rendimientos. Los rendimientos reales, los rendimientos proyectados y los objetivos en materia de rendimientos, así como el posible reparto de dividendos a los accionistas de la Emisora no deben interpretarse como declaraciones o garantías consistentes en que la Emisora o una determinada inversión lograrán un cierto nivel real de desempeño o lograrán determinados resultados que aseguren el reparto de dividendos a los accionistas de la Emisora.

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

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

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

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

Impuestos diferidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Renovación de contratos celebrados con operadores.

El principal contrato celebrado en relación con la operación y administración del Hotel Four Seasons es el contrato de administración del Hotel Four Seasons (Hotel Management Agreement) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Inalmex y Four Seasons Hotels (México), S.A. de C.V. El

objeto de dicho contrato es la prestación de servicios de operación y administración del día a día del Hotel Four Seasons por parte de Four Seasons por un periodo mayor a 10 años.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros y ocasionalmente con algunos de nuestros accionistas y afiliadas. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio, y en términos no menos favorables para nosotros de lo que hubiéramos obtenido en una operación celebrada en condiciones de mercado con una parte no relacionada. Tenemos la intención de continuar celebrando operaciones con nuestras subsidiarias y afiliadas en el futuro, de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable. La celebración de esta clase de operaciones puede causar que se originen conflictos de interés. No podemos asegurar que cualquier conflicto de intereses potencial que pueda surgir a causa de operaciones con partes relacionadas será resuelto en forma más ventajosa para la Emisora y para los accionistas o que las actividades que en el futuro lleven a cabo nuestras afiliadas coincidan con los intereses de nuestros accionistas. En caso de que dichos conflictos sean resueltos en forma menos ventajosa para la Emisora, podrían afectar en forma adversa y significativa nuestras actividades, situación financiera, liquidez, resultados de operación y por ende la inversión en nuestras Acciones.

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

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

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

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

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

- escasez de materiales o mano de obra calificada;

- un cambio en el alcance del proyecto original;
- la dificultad de obtener los permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios de zonificación, uso de suelo, ambientales, de construcción, ocupación y otros permisos necesarios;
- condiciones económicas o políticas que afecten la propiedad respectiva;
- el descubrimiento de defectos estructurales u otros defectos latentes en la propiedad una vez que haya comenzado la construcción;
- retrasos en conseguir arrendatarios;
- incurrir en obligaciones o responsabilidades inesperadas;
- falta de planificación o administración deficiente de las adquisiciones; y
- incapacidad para retener o contratar personal clave para los negocios adquiridos.

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

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

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

Los activos inmobiliarios no son líquidos.

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

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

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

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

- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen los desarrollos hoteleros, incluyendo aquella generada por plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen los desarrollos hoteleros;
- el impacto que la inseguridad pueda tener en el número de visitantes, destino de viajes de negocios, flujo de pasajeros, turistas y viajeros;
- los factores que afecten la calidad de los servicios prestados en los desarrollos hoteleros, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades y costo de habitaciones, entre otros;
- los cambios económicos a nivel mundial, nacional o regional en la medida en la que impacten el turismo o viajes de negocio a la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya

- el aumento de la oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje del segmento alto en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya, lo cual afectaría en forma adversa los niveles de ocupación de nuestros desarrollos hoteleros y los ingresos generados por el mismo;
- los aumentos en los costos y gastos de operación, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;
- los acontecimientos políticos nacionales e internacionales en tanto afecten de manera adversa el turismo o viajes de negocios en México, la cantidad de viajeros a la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya;
- la dependencia en los viajeros comerciales, de negocios y turistas, así como de sus patrones de viaje y preferencias;
- los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Emisora, tales como inseguridad, criminalidad, atentados terroristas, pandemias, epidemias, zika, inestabilidad política, la existencia de hostilidades, los accidentes ocurridos durante los traslados y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como terremotos, huracanes, alteraciones de la playa, entre otros, así como impactos de fenómenos naturales como el crecimiento desmedido de macroalgas (sargazo);
- los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones de los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, y con el desarrollo, construcción y puesta en funcionamiento del Hotel Rosewood Mandarin y del Hotel O&OM;
- la no obtención de los permisos necesarios para la construcción del Hotel Rosewood Mandarin y del Hotel O&OM;
- las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia fiscal, ambiental, laboral y de uso de suelo en México, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;
- los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores de los Hoteles Mayakoba, el Hotel Four Seasons, o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes Inalmex, los vehículos propietarios del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, o la Emisora celebren operaciones de negocios;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Emisora; y
- la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en México, (particularmente en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La capacidad para obtener un nivel aceptable de tarifas y ocupación, una vez completados los proyectos puede afectar nuestros ingresos futuros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cumplimiento de covenants

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

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

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

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

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

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

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

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

Si en cualquier momento el ratio de cobertura del servicio de la deuda es inferior a 1.10x (depende de cada hotel y viene establecido en su contrato solo en el caso del rosewood Mayakoba es de 1.05x) la acreditada tendrá un periodo para subsanar dicho incumplimiento "equity cure" mediante la amortización parcial del crédito en la medida de lo suficiente. Transcurrido ese periodo se considerará 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 intangi-bles 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).

Deterioro del crédito mercantil:

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

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

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

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

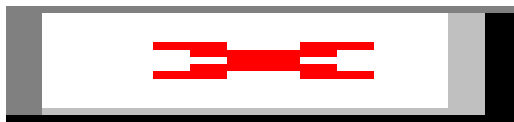
Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo 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.

Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso

La Emisora realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los períodos 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.

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 fueron los siguientes:



Tal como se menciona 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

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.

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 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 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.

La emisora 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.

Riesgos relacionados con Mayakoba

Los activos del Mayakoba tienen riesgos relacionados con su operación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgos Relacionados con México.

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

Somos una sociedad constituida en México y con operaciones en México. Como resultado de lo anterior, estamos sujetos a los riesgos políticos, económicos, legales y fiscales de México, incluyendo las condiciones generales económicas de México, posibles devaluaciones del Peso frente a

otras divisas (incluyendo el Dólar), inflación, tasas de interés, regulación (incluyendo leyes en materia de competencia económica, comunicaciones, transporte e inversión extranjera), políticas del gobierno mexicano, impuestos, expropiaciones, inestabilidad social, tasas delictivas y otros factores políticos, sociales y económicos respecto de los cuales no tenemos control alguno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

México tuvo elecciones presidenciales en el 2018. Los resultados de estas elecciones resultaron en la elección de Andrés Manuel López Obrador como presidente de México y las nuevas políticas y 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.

El 11 de marzo de 2020 la OMS declaró pandemia mundial por el coronavirus, esta situación no solo afectó a la salud de miles de personas si no 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 posiblemente venga una recesión económica. Muchos países como USA 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 sustitos. Aunque México no haya registrado un alto número de personas contagiadas, al estar la mayoría de los países en cuarentena el turismo decreció en gran medida.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

operativos. Esto se debe a que el monto acumulado de las ventas consolidadas denominadas en o ligadas al Dólar de la Compañía, excede al monto acumulado del costo de venta y otros gastos operativos denominados en o ligados al Dólar.

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

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

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

Riesgos relacionados con nuestras Acciones

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

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

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

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

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

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

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

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

- volatilidad significativa en el precio de mercado y volumen de intercambio de valores de empresas de nuestro sector, en el entendido que dichos factores no estarían necesariamente relacionados con el desempeño operativo de dichas empresas;
- percepción de los inversionistas de nuestras perspectivas y de las perspectivas de nuestro sector;

- diferencias potenciales entre nuestros resultados financieros y operativos y aquellos esperados por los inversionistas;
- cambios en las ganancias o variaciones en nuestros resultados operativos;
- desempeño operativo de empresas comparables con la nuestra;
- acciones de nuestros accionistas controladores indirectos en relación con las transferencias de las acciones de su propiedad o las perspectivas de que dichas acciones pudieran ocurrir;
- contrataciones o salidas de personal administrativo clave;
- anuncios por parte de nosotros o de nuestros competidores respecto de adquisiciones, ventas, alianzas estratégicas, asociaciones o compromisos de capital;
- nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de leyes y reglamentos, incluyendo de carácter fiscal, aplicables a nuestra industria o a la tenencia o transmisión de nuestras Acciones;
- patrones económicos generales en las economías o mercados financieros de México o el extranjero, incluyendo aquellos que sean resultado de guerras, actos terroristas o respuestas a dichos sucesos; y
- condiciones políticas o sucesos en México y Estados Unidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgos relacionados con Tecnología

Ataques Cibernéticos

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

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Información Relevante del 4T del 2022 y 2022

Durante el cuarto trimestre los resultados de RLH Properties siguen mostrando una tendencia positiva en resultados con un incremento sostenido en utilidad bruta y EBITDA comparándolo contra el mismo trimestre del año anterior. De igual forma los resultados obtenidos en EBITDA y utilidad bruta comparados contra el 2021 muestran un incremento de 27% y 22%.

Estado de resultados consolidado

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

	4T 2022	%	4T 2021	%	Var. a/a trimestral		2022	%
Ingresos Totales	2,695,101	100%	2,282,316	100%	412,785	18%	9,030,293	100%
Costos y gastos directos	(870,499)	-32%	(805,309)	-35%	(65,190)	-8%	(2,974,452)	-33%
Gastos indirectos y otros gastos	(822,334)	-31%	(748,718)	-33%	(73,616)	-10%	(2,771,105)	-31%
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	623,154	23%	563,034	25%	60,120	11%	2,242,710	25%
Margen (%)	23.1%		24.7%		1%		24.8%	
EBITDA recurrente (excluyendo Gastos Corporativos)	456,419	17%	423,087	19%	33,332	8%	1,632,765	18%
Margen (%)	16.9%		18.5%		8%		18.1%	

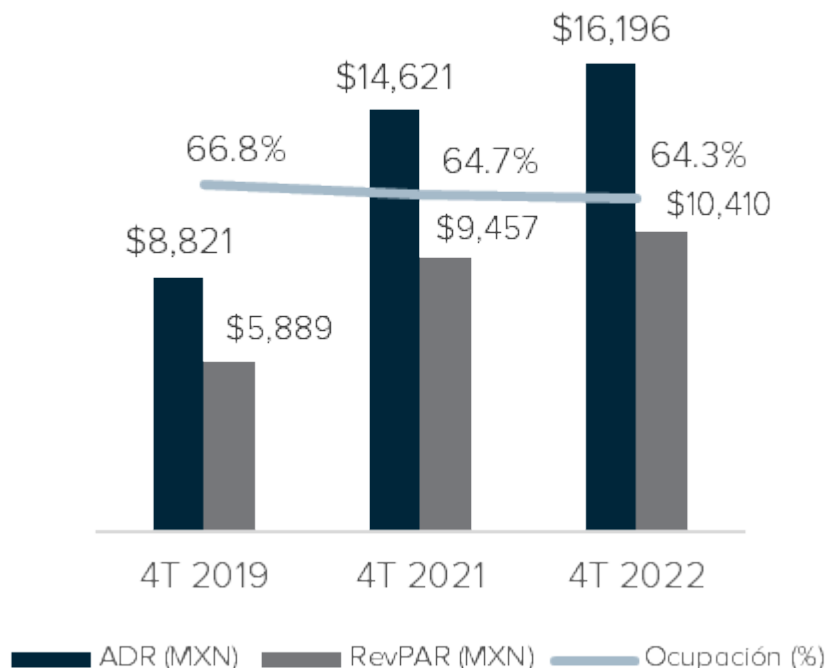
Los **ingresos totales** en el cuarto trimestre del 2022 sumaron MXN \$2,695.1 millones, lo que representa un aumento del **18%** con respecto al mismo trimestre del año anterior. Los ingresos totales del 2022 ascendieron a MXN \$9,030.3, lo que representa un incremento del 57% con respecto al 2021.

La **utilidad bruta operativa** del cuarto trimestre fue de MXN \$623.2 millones un **18% mayor** que el resultado del mismo periodo del año anterior. La utilidad bruta del 2022 se situó en MXN \$2,242.7, lo que representa un aumento del 67% contra el 2021.

El **EBITDA recurrente consolidado antes de gastos corporativos** de RLH del cuarto trimestre fue de MXN \$456.4 millones, lo que representa un aumento del **8%** en comparación con el mismo periodo del año anterior y un aumento del 22% con respecto al año 2021, cerrando el 2022 con un EBITDA de MXN \$1,632.8.

Utilidad neta del periodo fue de MXN \$487.5 millones, lo que representa un aumento del **74%**, en comparación con el mismo periodo del año anterior, a nivel acumulado la Utilidad neta del periodo 2022 fue de MXN \$508.3, lo que representa un **aumento del 2424%** con respecto al 2021.

Agregado de los Activos en Operación 4T 2022 vs 4T 2019 y 4T 2021 (MXN)



La **tasa de ocupación** fue del 64.3%, registrando un decremento de 0.4 p.p. en comparación al mismo período del año pasado y un decremento de 2.5 p.p. respecto al mismo periodo del 2019.

La **tarifa promedio** fue de 16,196 (826 USD) lo que representó un incremento en moneda local del 10.8% y del 83.6% en comparación con el 2021 y 2019 respectivamente. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 17.7% y del 79.9% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente.

El **RevPAR** fue de 10,410 (531 USD) registrando un incremento en moneda local del 10.1% y del 76.8% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente. Por su parte, en dólares americanos se registró un incremento del 16.9% y del 73.2% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente.

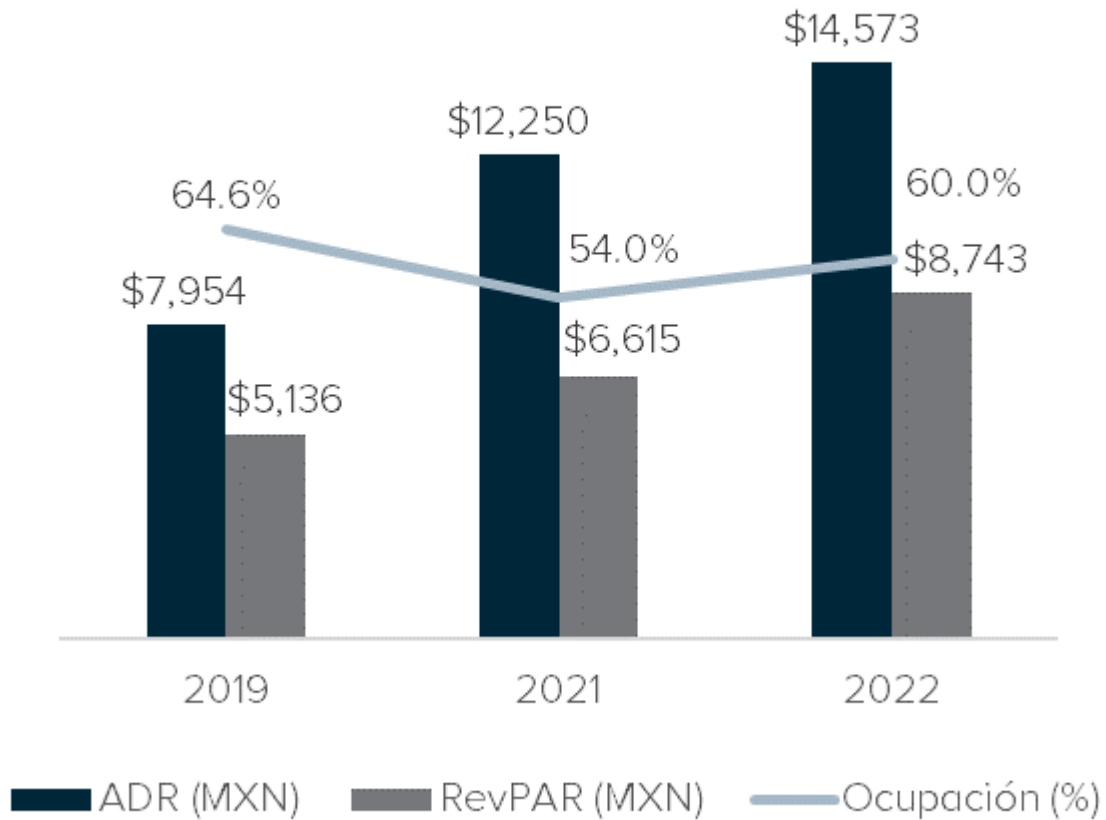
Información Relevante del 2022[1]¹

La **tasa de ocupación** fue del 60.0%, registrando un incremento de 6.0 p.p. en comparación al año pasado y un decremento de 4.6 p.p. respecto al 2019.

La **tarifa promedio** fue de 14,573 (726 USD) lo que representó un incremento en moneda local del 19.0% y del 83.2% en comparación con el 2021 y 2019 respectivamente. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 20.7% y del 75.3% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente.

El **RevPAR** fue de 8,743 (436 USD) registrando un incremento en moneda local del 32.2% y del 70.2% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente. Por su parte, en dólares americanos se registró un incremento del 34.1% y del 62.8% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente.

Agregado de los Activos en Operación 2022 vs 2019 y 2021 (MXN)



Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros^[2]

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados^[3] del portafolio de los **Activos Hoteleros** de RLH Properties al **cuarto trimestre del 2022**:

Indicadores Operativos al 4to. Trimestre, 2022**Activos Estabilizados y Otros Activos**

Indicador	4T 2019	4T 2021	4T 2022	% 4T 2022 4T 2021
ADR (USD)	\$486	\$619	\$746	
ADR (MXN)	\$9,329	\$12,897	\$14,602	
Ocupación (%)	69.1%	64.1%	64.5%	
RevPAR (USD)	\$336	\$397	\$481	
RevPAR (MXN)	\$6,443	\$8,273	\$9,420	
Ingresos Totales (USD '000)	\$49,670	\$74,670	\$90,699	
Ingresos Totales (MXN '000)	\$954,741	\$1,554,021	\$1,777,371	
EBITDA* (USD '000)	\$15,516	\$23,503	\$30,177	
EBITDA* (MXN '000)	\$297,742	\$489,765	\$590,739	
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$13,876	\$21,760	\$27,296	
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$266,231	\$453,487	\$534,262	
Margen EBITDA (%)	31.2%	31.5%	33.2%	
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	27.9%	29.2%	30.1%	

Activos en Operación

Indicador	4T 2019	4T 2021	4T 2022	% 4T 2022 4T 2021
ADR (USD)	\$459	\$702	\$826	
ADR (MXN)	\$8,821	\$14,621	\$16,196	
Ocupación (%)	66.8%	64.7%	64.3%	
RevPAR (USD)	\$307	\$454	\$531	
RevPAR (MXN)	\$5,889	\$9,457	\$10,410	
Ingresos Totales (USD '000)	\$55,734	\$88,866	\$106,597	
Ingresos Totales (MXN '000)	\$1,071,234	\$1,849,380	\$2,090,458	
EBITDA* (USD '000)	\$16,769	\$28,668	\$33,353	
EBITDA* (MXN '000)	\$321,697	\$596,991	\$653,135	
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$14,947	\$26,690	\$30,083	
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$286,690	\$555,812	\$588,995	
Margen EBITDA (%)	30.0%	32.3%	31.2%	
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	26.8%	30.1%	28.2%	

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

Tasa de Ocupación

La **tasa de ocupación** fue del 64.3%, registrando un decremento de 0.4 p.p. en comparación al mismo periodo del año pasado y un decremento de 2.5 p.p. respecto al mismo periodo del 2019.

Si bien la ocupación en el trimestre **no logró alcanzar el nivel registrado previo a la pandemia**, estuvo **muy en línea con el registrado en el mismo periodo del año previo**. En este sentido, es importante considerar que la ocupación durante el trimestre fue alcanzada en un **entorno turístico internacional con mínimas restricciones** relacionadas a la pandemia por COVID-19 a diferencia del contexto que se vivió en el mismo periodo del año previo.

Los hoteles **Four Seasons Ciudad de México, Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba registraron los niveles más altos de ocupación en el trimestre respectivamente**. El Four Seasons Ciudad de México registró un nivel más alto que el mismo periodo del año previo relacionado con la lenta recuperación que tuvo el destino después de la pandemia, pero aun por debajo a lo registrado en 2019. Por su parte, los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba mostraron un incremento respecto al mismo periodo del 2019 pero con niveles debajo de lo reportado en 2021, en gran medida por la reconfiguración turística que se tuvo en ese año por las restricciones de viaje que aún había en ciertos destinos.

Tarifa Promedio

La **tarifa promedio** fue de 16,196 (826 USD) lo que representó un incremento en moneda local del 10.8% y del 83.6% en comparación con el 2021 y 2019 respectivamente. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 17.7% y del 79.9% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente.

Durante el trimestre, **el portafolio continuó experimentando incrementos en las tarifas promedio** respaldando el reconocimiento de los activos en los mercados en los que compiten. En este sentido, destacan dos activos en específico con los mayores incrementos de tarifas promedio respecto al mismo periodo del año previo. Por un lado, el hotel **Four Seasons tuvo el mayor incremento del portafolio** en la comparativa mencionada considerando la **reactivación turística del destino** respecto al año previo aunado al **posicionamiento del hotel en el mercado en el que compete**. Por su parte, el hotel **Fairmont Mayakoba** registró el **segundo incremento más alto que se relaciona con su completa renovación**.

Considerando que las tarifas en los activos del portafolio son fijadas en dólares americanos, la diferencia en el incremento de la tarifa promedio entre ambas monedas en el trimestre se relaciona principalmente a la apreciación y depreciación del peso mexicano respecto al dólar americano en comparación con el mismo periodo del año previo y del 2019, respectivamente.

Respecto al año previo, el cuarto trimestre del 2022 registró una apreciación del 5.3% anual, pasando de un promedio de 20.75 MXN/USD en el cuarto trimestre del 2021 a 19.70 MXN/USD en el 2022. Respecto al 2019, se registró una depreciación del 2.1% anual, pasando de un promedio de 19.28 MXN/USD en el cuarto trimestre del 2019 a 19.70 MXN/USD en el 2022.

RevPar

El **RevPAR** fue de 10,410 (531 USD) registrando un incremento en moneda local del 10.1% y del 76.8% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente. Por su parte, en dólares americanos se registró un incremento del 16.9% y del 73.2% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente.

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

EBITDA

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

En específico, el hotel **Four Seasons Ciudad de Mexico tuvo un cierre de año que superó las expectativas** registrando un nivel de EBITDA que superó significativamente lo registrado el mismo periodo del año anterior. Considerando que el cuarto trimestre representa uno de los de mayor afluencia turística en la Ciudad de México por los eventos de la Fórmula 1, Día de Muertos y las festividades decembrinas; los resultados registrados por este activo denotan su posicionamiento en el segmento de lujo del destino.

Por su parte, los hoteles **Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba aportaron en conjunto la mitad de los resultados de EBITDA en el trimestre**. El hotel Rosewood Mayakoba continuó con un importante posicionamiento de mercado en el trimestre, en tanto el hotel Banyan Tree Mayakoba ha logrado un nuevo posicionamiento gracias a su nuevo inventario. Aunado a los resultados alcanzados, destaca que ambos activos tuvieron el mayor incremento en el margen de sus resultados respecto al mismo periodo del año previo, pero sobre todo respecto al 2019. Lo anterior, considerando el impacto que tuvo la inflación en la estructura de costos y gastos de toda la industria durante todo el año.

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros^[4]

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados^[5] del portafolio de los **Activos Hoteleros** de RLH Properties del **2022**:

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

Indicador	2019	2021	2022	% V 2022 2021
ADR (USD)	\$433	\$538	\$651	5
ADR (MXN)	\$8,307	\$10,960	\$13,063	5
Ocupación (%)	68.0%	53.7%	59.7%	(8)
RevPAR (USD)	\$294	\$289	\$389	3
RevPAR (MXN)	\$5,651	\$5,886	\$7,796	3
Ingresos Totales (USD '000)	\$176,414	\$216,861	\$290,720	6
Ingresos Totales (MXN '000)	\$3,389,542	\$4,415,223	\$5,832,627	
EBITDA* (USD '000)	\$47,710	\$49,740	\$80,036	6
EBITDA* (MXN '000)	\$913,665	\$1,017,233	\$1,605,170	1
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$41,833	\$45,690	\$70,933	6
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$800,759	\$934,579	\$1,422,555	1
Margen EBITDA (%)	27.0%	23.0%	27.5%	0
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	23.6%	21.2%	24.4%	0

Activos en Operación

Indicador	2019	2021	2022	% V 2022 2021
ADR (USD)	\$414	\$601	\$726	1
ADR (MXN)	\$7,954	\$12,250	\$14,573	8
Ocupación (%)	64.6%	54.0%	60.0%	(4)
RevPAR (USD)	\$267	\$325	\$436	6
RevPAR (MXN)	\$5,136	\$6,615	\$8,743	7
Ingresos Totales (USD '000)	\$197,411	\$255,637	\$347,603	
Ingresos Totales (MXN '000)	\$3,792,536	\$5,204,854	\$6,977,364	8
EBITDA* (USD '000)	\$50,006	\$62,161	\$93,905	8
EBITDA* (MXN '000)	\$957,157	\$1,270,164	\$1,884,962	9
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$43,499	\$57,649	\$83,706	9
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$832,161	\$1,178,062	\$1,680,346	1
Margen EBITDA (%)	25.2%	24.4%	27.0%	
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	21.9%	22.6%	24.1%	

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

Tasa de Ocupación

La **tasa de ocupación** fue del 60.0%, registrando un incremento de 6.0 p.p. en comparación al año pasado y un decremento de 4.6 p.p. respecto al 2019.

El hotel **Four Seasons Ciudad de México** registró una **ocupación significativamente más alta que 2021 pero por debajo del nivel del 2019**. Lo anterior responde a la lenta recuperación que tuvo el destino después del impacto de la pandemia. Sin embargo, **a pesar de estar por debajo del nivel previo a la pandemia, la ocupación del hotel en el año representó la más alta de todo el portafolio, la más alta de su conjunto competitivo** considerando la nueva oferta en el destino y marcó un hito ya que representó **la de mayor nivel de todas las propiedades Four Seasons en el Continente Americano incluyendo resorts**.

Por su parte, la **ocupación** registrada por el hotel **Banyan Tree Mayakoba** representó la **segunda más alta del portafolio y la más alta de los activos de playa**, registrando un incremento significativo respecto al nivel de 2019 considerando el nuevo inventario disponible. Dicho nivel de ocupación representó el mayor nivel anual del conjunto competitivo del hotel con un **crecimiento sostenido en la penetración de mercado**.

Finalmente, el **resto de los activos de playa** del portafolio se mantuvieron **muy en línea con los niveles de ocupación** registrados en 2021 y con **ligeros incrementos respecto a 2019 a excepción** del hotel **Fairmont Mayakoba** considerando el periodo en el que el activo estuvo en **completa renovación**.

Tarifa Promedio

La **tarifa promedio** fue de 14,573 (726 USD) lo que representó un incremento en moneda local del 19.0% y del 83.2% en comparación con el 2021 y 2019 respectivamente. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 20.7% y del 75.3% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente.

Todos los activos del portafolio experimentaron incrementos sostenidos de tarifas promedio durante todo el año, alcanzando niveles que han representado un hito y han impulsado los resultados. Dicho incremento se relaciona principalmente con el **reconocimiento que tienen los activos del portafolio en los mercados en los que compiten aunado al reposicionamiento generalizado de las tarifas en el segmento de lujo**.

Considerando que las tarifas en los activos del portafolio son fijadas en dólares americanos, la diferencia en el incremento anual de la tarifa promedio entre ambas monedas se relaciona principalmente a la apreciación y depreciación del peso mexicano respecto al dólar americano en comparación con el año previo y el 2019, respectivamente. Respecto al año previo, en 2022 se registró una apreciación del 0.8% anual, pasando de un promedio de 20.28 MXN/USD en 2021 a 20.13 MXN/USD en el 2022.

Respecto al 2019, se registró una depreciación del 4.3% anual, pasando de un promedio de 19.26 MXN/USD en 2019 a 20.13 MXN/USD en el 2022.

RevPar

El **RevPAR** fue de 8,743 (436 USD) registrando un incremento en moneda local del 32.2% y del 70.2% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente. Por su parte, en dólares americanos se registró un incremento del 34.1% y del 62.8% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente.

En general, el incremento generalizado de las tarifas promedio tuvo un impacto positivo en el nivel de RevPAR alcanzado por el portafolio en el año. En específico, los hoteles **Four Seasons Ciudad de México y Rosewood Mayakoba** se mantuvieron con el **mayor nivel de RevPAR de sus respectivos conjuntos competitivos durante todos los meses del año**. Por su parte, el hotel **One&Only Mandarin** se ubicó en **cuarto lugar** de RevPAR dentro del conjunto competitivo **de los siete mejores hoteles de lujo estabilizados de todo México**, considerando que el hotel finalizó su segundo año de operación en 2022.

EBITDA

En general, **los resultados durante el año superaron las expectativas alcanzando un nivel de EBITDA que estuvo muy cercano a duplicar lo reportado en 2019 tanto en moneda local como en dólares americanos**. Además, destaca que los resultados alcanzados **reportaron un margen mayor al del año previo y al del 2019**, lo que indica que el impulso que tuvo el incremento de tarifas en los ingresos del portafolio fue protegido con **estricto manejo de la estructura de costos y gastos a pesar de la presión inflacionaria en el sector turístico durante todo el año**.

La mayoría de los activos del portafolio registraron niveles de resultados históricos en el año. En el caso del hotel Four Seasons Ciudad de México, sus resultados superaron lo registrado en 2019 a pesar de la nueva competencia y la lenta recuperación del destino. Por su parte, los activos de playa del portafolio en general alcanzaron resultados significativamente por arriba del año previo lo que muestra el posicionamiento de estos en el segmento de lujo de los resorts en México. En contexto, en 2021 se observó una demanda hasta cierto grado atípica en comparación con la estacionalidad común del negocio turístico de playa en México, lo que se relacionaba principalmente a la reconfiguración turística que surgió después

de la pandemia y a que varios destinos de Europa aun continuaban cerrados o con ciertas restricciones. En este sentido, **el análisis del desempeño del portafolio durante 2022 resulta relevante considerando que los resultados de este año podrían empezar a mostrar tendencias más estables de la demanda dada la liberación de las restricciones turísticas a nivel internacional durante la mayor parte del año.**

Información relativa al Negocio Residencial

A continuación, se muestran los principales indicadores comerciales del Negocio Residencial[1]

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

Resultados del cuarto trimestre de 2022

Ingresos Totales

Para el periodo transcurrido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022, RLH obtuvo un aumento del 18%, en comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior, originado por la combinación del excelente desempeño de los activos de playa y de ciudad, donde cerraron el cuarto trimestre con un desempeño muy positivo gracias a una estrategia enfocada en vender las categorías frente a la playa, superando la ocupación presupuestada para el cuarto trimestre, así como al empuje en la tarifa promedio, principalmente al nuevo inventario Beachfront/Oceanfront y Laguna.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el trimestre ascendieron a 2.695.1M:

- 1,353.2M de ingresos por renta de habitaciones y residencias (50% de los ingresos).
- 584.3M de ingresos por alimentos y bebidas (22% de los ingresos).
- 402.9M de ingresos por ventas de residencias (15% de los ingresos).
- 354.7M de otros ingresos hoteleros (13% de los ingresos).

Costos y gastos

Durante este trimestre, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron 2,238.7M:

- 402.3M de gastos administrativos y operativos (18% de los costos y gastos).
- 371.6M de costos y gastos de alimentos y bebidas (17% de los costos y gastos generales).
- 379.1M de costos por venta de residencias (17% de los costos y gastos generales).
- 353.3M de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (16% de los costos y gastos generales).
- 339.4M de gastos de habitaciones (15% de los costos y gastos generales).
- 207.3M de gastos por servicios de campo de golf, spa y gimnasio (9% de los costos y gastos generales).
- 166.7M de gastos por honorarios de operación, depreciación, seguros y predial (7% de los costos y gastos generales).
- 18.7M de otros gastos departamentales y servicios básicos (1% de los costos y gastos generales).

Contra el mismo periodo del año 2021 los costos y gastos generales mostraron un aumento del 20%.

EBITDA

El EBITDA recurrente del trimestre alcanzó 456.4M, registrando un incremento del 8% comparado contra el mismo trimestre del 2021, mientras que el EBITDA después de gastos corporativos se situó en 68.2M registrando una disminución del 78.9% comparado con el mismo periodo del 2021; el

incremento del EBITDA recurrente es atribuido principalmente al excelente desempeño de los hoteles de playa y de ciudad, por otro lado, la disminución del EBITDA después de gastos corporativos se debe principalmente al reconocimiento del plan de incentivos.

Resultado integral de financiamiento

Durante el trimestre la deuda financiera generó un costo en resultados por 297.8M.

Durante el trimestre, el costo de financiamiento incluyendo los intereses a favor y la pérdida o utilidad cambiaria es de 81.9M:

Resultado integral de financiamiento

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

	4T 2022	4T 2021
Costos de Financiamiento		
Intereses y costos financieros	(134,403)	(105,403)
Pérdida cambiaria	(163,437)	(205,437)
Costo financiero	(297,840)	(310,840)
Intereses ganados	34,469	15,469
Utilidad cambiaria	181,422	203,422
Costos de financiamiento	(81,949)	(91,949)

Utilidad neta del periodo

La utilidad neta consolidada fue de 412M.

Otros resultados integrales

Muestran una pérdida de 268.8M, integrados por el resultado del efecto de conversión neto por 187.9M y las coberturas de flujo de efectivo por 80.9M.

Gastos corporativos:

Durante el trimestre, los gastos corporativos recurrentes, sin considerar la provisión del Plan de Incentivos, muestran un aumento de 43% en comparación con el mismo periodo de 2021, principalmente por la salida de ciertos directivos y los gastos no recurrentes.

Beneficio por impuestos diferidos:

En el cuarto trimestre, el beneficio por 370.9M corresponde principalmente a la activación de pérdidas fiscales en Golf de Mayakoba por 147.8M y la acumulación por anticipos de ingresos de activos residenciales por 233.3M.

Resultados del anual de 2022

Ingresos Totales

El aumento en los ingresos por 57% se debe al excelente comportamiento y resultados de los activos hoteleros que representan el 69% de dicho aumento; los hoteles en Madrid, Hotel Rosewood Villa Magna y Hotel BLESS Madrid, contribuyeron con 11 meses de ingreso (previo a la venta) con 703.5M en comparación con el año anterior, de igual forma, los hoteles de playa mostraron un crecimiento importante por 1,179.2M, es decir, el 35.8% del crecimiento en hoteles.

También destacan los ingresos por residencias con un incremento de 1,003.8M proveniente de la escrituración de 5 residencias de Rosewood Mayakoba y 9 de O&O Mandarina, los cuales se registran en el estado de resultados en el momento de la escrituración.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el año ascendieron a 9,030.3M:

- 4,723.8M de ingresos por renta de habitaciones y residencias (52% de los ingresos).
- 2,071.7M de ingresos por alimentos y bebidas (23% de los ingresos).
- 1,205.3M de ingresos por ventas de residencias (13% de los ingresos).
- 616.8M de otros ingresos hoteleros (7% de los ingresos).
- 412.7M de ingresos por servicios de campo de golf y servicios de spa y gimnasio (5% de los ingresos).

Costos y gastos

Durante el año, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron 7,397.5M:

- 1,354.4M de costos y gastos de alimentos y bebidas (18% de los costos y gastos generales).
- 1,291.7M de gastos administrativos y operativos (17% de los costos y gastos).
- 1,221.7M de gastos renta de habitaciones y residencias (17% de los costos y gastos generales).
- 1,198.9M de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (16% de los costos y gastos generales).
- 1,042.1M de costos por venta de residencias (14% de los costos y gastos generales).
- 678.8M de costos y gastos por servicios de campo de golf, servicios de spa y gimnasio y otros (10% de los costos y gastos generales).
- 609.9M de gastos por honorarios de operación, seguros y predial (8% de los costos y gastos generales).

Contra el mismo periodo del año 2021 los costos y gastos generales mostraron un aumento de 53%.

EBITDA

Durante este periodo, el EBITDA Recurrente se situó en 1,632.8M, registrando un incremento del 82% comparado con el mismo periodo del 2021, mientras que el EBITDA después de gastos corporativos se situó en 998.1M registrando un incremento del 54%, ambos incrementos son consecuencia de los excelentes resultados de los hoteles y la venta de activos residenciales que contribuyó con el 36%.

Resultado integral de financiamiento

La posición de deuda neta al cierre del año ascendió a 1,525.9M y la deuda total a 6,590.7M, generando en el año un costo en resultados por 1,097.2M.

Durante el año, el costo de financiamiento incluyendo los intereses a favor y la pérdida o utilidad cambiaria es de 453.1M y se detalla de la siguiente manera:

Resultado integral de financiamiento

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

	2022	2021
Costos de Financiamiento		
Intereses y costos financieros	(470,262)	(300,000)
Pérdida cambiaria	(626,968)	(300,000)
Costo financiero	(1,097,230)	(600,000)
Intereses ganados	89,743	100,000
Utilidad cambiaria	554,338	300,000
Costos de financiamiento	(453,149)	(200,000)

Utilidad neta del periodo

La utilidad neta consolidada fue de 412M.

Gastos corporativos:

Los gastos corporativos recurrentes, sin considerar la provisión del Plan de Incentivos es por 259.7M, muestran un aumento de 30% en comparación con el año anterior, principalmente por la salida de ciertos directivos y los gastos no recurrentes.

Otros resultados integrales

Durante el año, los otros resultados integrales representaron 504M de pérdida, integrado principalmente por la cancelación de efectos integrales de los hoteles en España por 588.7M, la apreciación del peso frente al dólar resultando una disminución en la valuación de los activos por 361.6M, compensado por el resultado positivo de la valuación de los instrumentos financieros por 446.3M.

Beneficios por impuesto diferido:

El beneficio de 530.8M en 2022 corresponden principalmente a la activación de pérdidas fiscales en Golf de Mayakoba por 147.8M y la acumulación por anticipos de ingresos de activos residenciales por 233.3M.

Situación Financiera

Efectivo y Liquidez

Al 31 de diciembre de 2022 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de 5,064.8M, mostrando un incremento de 403.9M con respecto al 31 de diciembre del 2021 principalmente originado por 1,926.7M provenientes de los flujos netos de efectivo de actividades de operación, la obtención de préstamos bancarios por 1,594.3M, compensado principalmente por el pago de principal e interés por 1,700.7M, la inversión en CAPEX e intangibles por 1,341.8M, la disminución de la parte no controladora por 57.3M y el pago de arrendamientos por 22.2M.

Inventarios inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2022 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de 1,414M y están integrados por terrenos en desarrollo por 545M y obras en proceso por 869M. Los inventarios inmobiliarios a largo plazo corresponden a los terrenos para desarrollar por 762.6M, presentan una disminución por 458.9M con respecto al 31 de diciembre de 2021 debido a la escrituración de activos residenciales por 1,042M, compensado por el avance en las construcciones por 1,500.9M.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2022 el rubro de activos fijos tuvo una disminución neta de 7,763.5M con respecto al 31 de diciembre de 2021, principalmente (i) la venta del Hotel BLESS Madrid y el Hotel Rosewood Villa Magna por 6,219.2M, (ii) por el efecto negativo de conversión como resultado de la apreciación del peso frente al dólar y el euro (6% y 12%, respectivamente) respecto de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por 2,110.4M, (iii) la depreciación por 676.1M y (iv) bajas por 63M; compensado por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por 1,298.3M.

Al 31 de diciembre de 2022 el rubro de intangibles y otros activos tuvo una disminución neta de 335.9M con respecto al 31 de diciembre de 2021, principalmente por la venta del Hotel BLESS Madrid y el Hotel Rosewood Villa Magna por 232.7M, por la amortización del periodo por 80M, el efecto de conversión negativo derivado de la apreciación del peso frente al euro de 54.4M y bajas por 12.5M, compensado por adiciones de 43.6M.

El rubro de crédito mercantil por 151.8M muestra una disminución de 97.8M debido a la venta del Hotel BLESS Madrid y el Hotel Rosewood Villa Magna por 801.6M y al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso frente al euro por 176.4M, generado durante los 11 meses previos a la venta de los hoteles en Madrid.

Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre de 2022 el total de anticipos de clientes asciende a 2,123.1M, se integra por 1,118.8M de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y 1,004.3M de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de 162M respecto del 31 de diciembre de 2021, se debe al incremento de anticipos hoteleros por 154M como consecuencia del excelente desempeño de los hoteles de playa y de ciudad a finales del año y por el aumento de anticipos por residencias por 1,749.8, compensado por las aplicaciones por 1,741.8M derivado de la escrituración por venta de residencias.

Deuda bancaria total y neta

Al 31 de diciembre de 2022 la deuda total del grupo es de 6,590.7M mostrando una disminución de 3,332.9M comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2021, dicha disminución se debe principalmente a: (i) la cancelación del crédito por la venta del Hotel BLESS Madrid y el Hotel Rosewood Villa Magna por 2,695M; (ii) pagos de préstamos por 1,269.4M; (iii) a la fluctuación cambiaria derivado de la apreciación del peso frente al dólar y al euro (6% y 12%, respectivamente) por 953.7M y (iv) a la amortización de costos de apertura por 9M; compensados por la obtención de préstamos por 1,594.3M principalmente en el Hotel One&Only Mandarin.

Al 31 de diciembre de 2022 el 100% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 5.7%. Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

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

Componente	4T2022	Moneda	Tasa de interés
<i>Cifras en miles USD\$ excepto cuando se denote lo contrario</i>			
Four Seasons Ciudad de México	59,672	USD	2.50%+ Libor 3M
Fairmont Mayakoba	68,418	USD	2.50%+ Libor 3M
Rosewood Mayakoba	48,538	USD	2.66%+ SOFR 3M
Banyan Tree Mayakoba	43,588	USD	2.45%+ Libor 3M
Andaz Mayakoba	53,288	USD	4.00%+ Libor 3M
One&Only Mandarin	74,775	USD	2.975%+ SOFR 3M
Posición de deuda total (1)	6,743,182		

(1) T.C aplicado de EUR/USD de Banxico al cierre del 4T2022

El 16 de mayo de 2022 RLH Properties celebró un contrato de crédito garantizado con BBVA por un monto de 75M USD para refinanciar bajo mejora de condiciones el pasivo bancario previamente contratado para la construcción del Hotel One&Only Mandarin y para usos corporativos generales.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2022, los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios y los cuales son presentados a su valor razonable, presentaron un aumento neto entre activos y pasivos debido al comportamiento del mercado de derivados en comparación con periodos anteriores (incremento de tasas), dicho efecto refleja una cobertura positiva por un importe de 487.2M y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales. Estos productos, con vencimientos hasta 2031, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones y tienen las siguientes características:

Expresado en miles de pesos

Compañía	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Venimiento	Tasa fija	Tasa variable		Valor
					31 diciembre de 2022	31 diciembre de 2022	
Four Seasons derivado 1	235,746	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	4.76%	\$	15,3
Four Seasons derivado 2	530,428	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	4.76%	\$	13,3
Rosewood	704,819	14-dic-18	15-jun-27	2.73%	4.53%	\$	28,
Bananyan Tree derivado 1	371,051	24-jul-18	09-may-27	1.95%	4.59%	\$	28,
Bananyan Tree derivado 2	247,367	24-jul-18	10-may-27	1.95%	4.59%	\$	19,
Fairmont derivado	1,192,208	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	4.75%	\$	126,
O&O Mandarin	1,085,817	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.58%	\$	16,
Instrumentos financieros activos (pasivos) neto						\$	248,

Capital contable

La disminución del capital contable por 4,324.2M, se debe a la disminución por la venta de los hoteles en España, generando una reducción del capital social y de la participación no controladora por 2,600.1M y 1,632.2M respectivamente, la apreciación del peso frente al dólar resultando una disminución en la valuación de los activos por 361.6M, por la cancelación de los efectos integrales de los hoteles en España por 588.7M, compensado por el resultado positivo de la valuación de los instrumentos financieros por 446.4M y la utilidad neta del periodo de 412M.

Gobierno Corporativo

El 27 de febrero de 2023, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Control interno [bloque de texto]

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

Las políticas y procedimientos de control interno regulan las transacciones diarias y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable. La administración de la Emisora cuenta con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos y verificación de la correcta y válida presentación de la información financiera. Nuestras políticas de control interno se aplican en toda la administración; sin embargo, se enfocan principalmente en la administración de efectivo y valores, control y autorización de cuentas por cobrar, autorizaciones y control de gastos y revisión de ingresos diarios.

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

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

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

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

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	RLH
Periodo cubierto por los estados financieros:	2022-01-01 al 2022-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2022-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	RLH
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Bases de preparación

Los estados financieros consolidados 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.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Análisis de Cobertura

Se confirma que RLH Properties, SAB de CV, lleva a cabo su análisis de cobertura a través de BTG Pactual, Casa de Bolsa, SA de CV.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,064,823,000	4,682,430,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,457,597,000	1,277,762,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	13,350,000	0
Inventarios	1,525,124,000	2,000,815,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	8,060,894,000	7,961,007,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	8,060,894,000	7,961,007,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	125,188,000	166,679,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	762,568,000	762,568,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	234,589,000	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	15,732,323,000	23,495,802,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	151,844,000	1,129,848,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	442,685,000	778,601,000
Activos por impuestos diferidos	941,603,000	344,674,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	3,994,000
Total de activos no circulantes	18,390,800,000	26,682,166,000
Total de activos	26,451,694,000	34,643,173,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,428,957,000	2,331,086,000
Impuestos por pagar a corto plazo	283,596,000	123,300,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	333,293,000	168,414,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	1,387,547,000	1,053,506,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	289,549,000	0
Otras provisiones a corto plazo	17,998,000	10,572,000
Total provisiones circulantes	307,547,000	10,572,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	4,740,940,000	3,686,878,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	4,740,940,000	3,686,878,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	472,933,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	6,257,401,000	9,755,189,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	19,560,000	46,912,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	237,147,000
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	142,504,000	97,735,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	142,504,000	97,735,000
Pasivo por impuestos diferidos	842,039,000	1,572,901,000
Total de pasivos a Largo plazo	7,261,504,000	12,182,817,000
Total pasivos	12,002,444,000	15,869,695,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	7,443,177,000	10,043,267,000
Prima en emisión de acciones	7,433,057,000	7,433,057,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(1,515,815,000)	(1,974,109,000)
Otros resultados integrales acumulados	411,357,000	655,481,000
Total de la participación controladora	13,771,776,000	16,157,696,000
Participación no controladora	677,474,000	2,615,782,000
Total de capital contable	14,449,250,000	18,773,478,000
Total de capital contable y pasivos	26,451,694,000	34,643,173,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	9,030,293,000	5,742,878,000	2,695,101,000	2,282,316,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	9,030,293,000	5,742,878,000	2,695,101,000	2,282,316,000
Gastos de venta	4,016,478,000	2,303,766,000	1,249,613,000	970,564,000
Gastos de administración	4,771,813,000	3,441,080,000	1,608,193,000	1,158,973,000
Otros ingresos	357,386,000	17,810,000	321,802,000	29,923,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	599,388,000	15,842,000	159,097,000	182,702,000
Ingresos financieros	644,081,000	410,623,000	215,891,000	219,016,000
Gastos financieros	1,097,230,000	690,241,000	297,840,000	310,240,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	146,239,000	(263,776,000)	77,148,000	91,478,000
Impuestos a la utilidad	(265,797,000)	(283,911,000)	(314,134,000)	(188,228,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	412,036,000	20,135,000	391,282,000	279,706,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	412,036,000	20,135,000	391,282,000	279,706,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	458,294,000	187,310,000	381,156,000	299,940,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(46,258,000)	(167,175,000)	10,126,000	(20,234,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.41	0.18	0.34	0.3
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.41	0.18	0.34	0.3
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.41	0.18	0.34	0.3
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.41	0.18	0.34	0.3

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	412,036,000	20,135,000	391,282,000	279,706,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	47,000	(13,353,000)	47,000	(138,151,000)
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	47,000	(13,353,000)	47,000	(138,151,000)
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	(738,770,000)	5,614,000	(34,065,000)	56,704,000
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	153,896,000	0	153,896,000	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(892,666,000)	5,614,000	(187,961,000)	56,704,000
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	331,005,000	175,601,000	(138,559,000)	175,601,000
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	(57,656,000)	0	(57,656,000)	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	388,661,000	175,601,000	(80,903,000)	175,601,000
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(504,005,000)	181,215,000	(268,864,000)	232,305,000
Total otro resultado integral	(503,958,000)	167,862,000	(268,817,000)	94,154,000
Resultado integral total	(91,922,000)	187,997,000	122,465,000	373,860,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	214,170,000	356,093,000	179,790,000	380,765,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(306,092,000)	(168,096,000)	(57,325,000)	(6,905,000)

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	412,036,000	20,135,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	(265,797,000)	(283,911,000)
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	380,519,000	277,701,000
+ Gastos de depreciación y amortización	756,069,000	648,482,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	50,506,000	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(60,777,000)	(129,221,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	435,442,000	(386,609,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	16,790,000	(35,440,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(42,617,000)	(143,725,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	5,373,000	85,491,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	297,651,000	727,622,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	171,133,000	45,399,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,744,292,000	805,789,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	2,156,328,000	825,924,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	298,059,000	27,532,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1,858,269,000	798,392,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	(2,503,913,000)	1,163,850,000
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	68,446,000	139,643,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	1,341,849,000	1,175,874,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	89,743,000	36,708,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	1,320,253,000	(2,163,373,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	57,334,000	(1,897,455,000)
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	2,600,090,000	(2,012,482,000)
+ Importes procedentes de préstamos	1,594,259,000	253,167,000
- Reembolsos de préstamos	1,269,432,000	79,252,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	22,217,000	23,089,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	431,261,000	270,090,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(17,772,000)	181,649,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(2,803,847,000)	3,972,322,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	374,675,000	2,607,341,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	7,718,000	(4,657,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	382,393,000	2,602,684,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	4,682,430,000	2,079,746,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5,064,823,000	4,682,430,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	10,043,267,000	7,433,057,000	0	(1,974,109,000)	0	925,892,000	(109,005,000)	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	458,294,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(530,158,000)	285,991,000	0	0
Resultado integral total	0	0	0	458,294,000	0	(530,158,000)	285,991,000	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(2,600,090,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(2,600,090,000)	0	0	458,294,000	0	(530,158,000)	285,991,000	0	0
Capital contable al final del periodo	7,443,177,000	7,433,057,000	0	(1,515,815,000)	0	395,734,000	176,986,000	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(18,465,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	43,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	43,000	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	43,000	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(18,422,000)	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(142,941,000)	655,481,000	16,157,696,000	2,615,782,000	18,773,478,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	458,294,000	(46,258,000)	412,036,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	(244,124,000)	(244,124,000)	(259,834,000)	(503,958,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(244,124,000)	214,170,000	(306,092,000)	(91,922,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	1,632,216,000	1,632,216,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(2,600,090,000)	0	(2,600,090,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(244,124,000)	(2,385,920,000)	(1,938,308,000)	(4,324,228,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(142,941,000)	411,357,000	13,771,776,000	677,474,000	14,449,250,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	8,030,785,000	6,538,621,000	0	(2,161,419,000)	0	889,007,000	(253,713,000)	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	187,310,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	36,885,000	144,708,000	0	0
Resultado integral total	0	0	0	187,310,000	0	36,885,000	144,708,000	0	0
Aumento de capital social	2,012,482,000	894,436,000	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	2,012,482,000	894,436,000	0	187,310,000	0	36,885,000	144,708,000	0	0
Capital contable al final del periodo	10,043,267,000	7,433,057,000	0	(1,974,109,000)	0	925,892,000	(109,005,000)	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(5,655,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(12,810,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(12,810,000)	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(12,810,000)	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(18,465,000)	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(142,941,000)	486,698,000	12,894,685,000	1,780,859,000	14,675,544,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	187,310,000	(167,175,000)	20,135,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	168,783,000	168,783,000	(921,000)	167,862,000
Resultado integral total	0	0	0	0	168,783,000	356,093,000	(168,096,000)	187,997,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	2,906,918,000	1,003,019,000	3,909,937,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	168,783,000	3,263,011,000	834,923,000	4,097,934,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(142,941,000)	655,481,000	16,157,696,000	2,615,782,000	18,773,478,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	7,443,177,000	10,043,267,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	7	7
Numero de empleados	4,018	3,936
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,115,918,526	1,115,918,526
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	287,995,000	195,985,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	756,069,000	648,482,000	525,119,000	171,088,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	9,030,293,000	5,742,878,000
Utilidad (pérdida) de operación	599,388,000	15,842,000
Utilidad (pérdida) neta	412,036,000	20,135,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	458,294,000	187,310,000
Depreciación y amortización operativa	756,069,000	648,482,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Con garantía (bancarios)																
Caixabank, SA	SI	2018-06-25	2030-11-24	Libor 3M + 2.5%							0	27,106,000	38,723,000	48,404,000	53,244,000	904,036,000
Caixabank, S.A	SI	2016-09-21	2032-06-20	Libor 3M + 2.5%							0	113,439,000	119,402,000	125,637,000	132,142,000	821,620,000
BBVA Bancomer, SA	SI	2018-12-12	2028-11-29	SOFR + 2.66%							0	27,155,000	29,817,000	30,882,000	33,011,000	345,054,000
Sabadell, SA	SI	2018-12-12	2028-11-29	SOFR + 2.66%							0	27,155,000	29,817,000	30,882,000	33,011,000	345,054,000
Caixabank, SA.	SI	2018-05-09	2030-05-09	Libor 3M + 2.4%							0	32,527,000	34,560,000	36,593,000	36,593,000	165,692,000
Caixabank, S.A.	SI	2018-05-09	2030-05-09	Libor 3M + 2.5%							0	47,726,000	53,341,000	58,956,000	64,571,000	303,426,000
Bancomext SNC	NO	2015-07-23	2032-04-23	Libor 3M + 4.5%							0	34,370,000	52,761,000	57,116,000	71,154,000	797,023,000
BBVA Bancomer, S.A	NO	2022-05-16	2029-05-16	SOFR + 2.97%							0	23,815,000	58,157,000	83,751,000	104,008,000	1,158,963,000
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	333,293,000	416,578,000	472,221,000	527,734,000	4,840,868,000
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	333,293,000	416,578,000	472,221,000	527,734,000	4,840,868,000
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
Proveedores	NO	2022-01-01	2022-12-31		281,612,000											
TOTAL					281,612,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total proveedores																

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]													
					Moneda nacional [miembro]					Moneda extranjera [miembro]								
					Intervalo de tiempo [eje]													
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]		
TOTAL					281,612,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																		
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																		
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																		
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																		
TOTAL					281,612,000	0	0	0	0	0	0	333,293,000	416,578,000	472,221,000	527,734,000		4,840,868,000	

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	129,943,000	2,515,844,000	428,000	8,846,000	2,524,690,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	129,943,000	2,515,844,000	428,000	8,846,000	2,524,690,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	57,923,000	1,121,488,000	1,000	27,000	1,121,515,000
Pasivo monetario no circulante	141,000	2,720,000	0	0	2,720,000
Total pasivo monetario	58,064,000	1,124,208,000	1,000	27,000	1,124,235,000
Monetario activo (pasivo) neto	71,879,000	1,391,636,000	427,000	8,819,000	1,400,455,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
MARCA				
SERVICIO	7,038,088,000	0	786,922,000	7,825,010,000
RESIDENCIAS	1,205,283,000	0	0	1,205,283,000
TOTAL	8,243,371,000	0	786,922,000	9,030,293,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés que tienen términos críticos similares a la partida cubierta, con tasa de interés de referencia, fecha de pago, vencimiento y monto notional. La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto notional de los swaps. Como todos los términos críticos coincidieron durante el período surge entonces una relación económica.

La ineffectividad de cobertura para los swaps de tasas de interés puede ocurrir debido a el ajuste al valor del crédito en los swaps de tasas de interés que no coinciden con el préstamo y a las diferencias en los términos críticos entre los swaps de tasas de interés y los préstamos.

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada con el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.
- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte

Para probar la efectividad retrospectiva, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y de la tasa de interés swap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación, al final de cada mes. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad son:

Entidad	Notional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Variable		Valor razonable al	
					31 de diciembre de		31 de diciembre de	
					2022	2021	2022	2021
Mayakoba Thal*	371,051	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	4.59%	0.15%	\$ 28,716	\$ (9,191)
Mayakoba Thal*	247,367	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	4.59%	0.15%	19,734	(6,426)
Islas de Mayakoba**	704,819	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	4.53%	0.10%	28,083	(61,009)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	871,167	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	-	0.21%	-	(2,145)
Corredor Mayakoba	1,192,208	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	4.75%	0.21%	126,515	(7,855)
Inalmex	235,746	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	4.76%	0.17%	15,222	(29,816)
Inalmex	530,428	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	4.76%	0.17%	13,350	(17,239)
Majahua Resorts	1,085,817	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.58%	-	16,319	-
Hotel Rosewood Villa Magna***	536,581	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	-	(0.53%)	-	(8,522)
Hotel Rosewood Villa Magna***	143,475	01-mar-19	01-mar-33	0.91%	-	(0.53%)	-	(27,373)
Hotel Rosewood Villa Magna***	680,056	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	-	(0.53%)	-	(33,396)
Breda Capital, S. L.***	779,062	13-may-19	13-nov-26	0.85%	-	(0.53%)	-	(31,061)
Breda Capital, S. L.***	243,777	13-may-19	13-nov-26	0.46%	-	(0.53%)	-	(5,259)
							<u>247,939</u>	<u>(239,292)</u>
Menos - Porción a plazo menor de un año							13,350	2,145
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							<u>\$ 234,589</u>	<u>\$ (237,147)</u>

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 74% (64% al 31 de diciembre de 2021).

* 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.

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

*** Estos derivados de coberturas fueron dados de baja derivado de la venta de negocios que realizó la entidad y que se detallan en la nota 1.

Cobertura de flujo de efectivo registrados en capital:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo inicial	\$ (126,092)	\$ (269,070)
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	449,990	201,144
Baja a través de la venta de negocios*	(57,656)	-
Reclasificado de ORI a resultados	-	772
ISR diferido	(106,343)	(58,938)
Saldo final	\$ 159,899	\$ (126,092)

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

El valor razonable de los swaps que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap a valor presente, al cierre del 31 de diciembre de 2022 y 2021 dio lugar a un activo (pasivo) y un abono (cargo) al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma si-multánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado. Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por \$354,475 y \$201,144, respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del notional, 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. 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 2022, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor		
	razonable	+ 10 pb ⁽ⁱ⁾	- 10 pb ⁽ⁱⁱ⁾
Mayakoba Thai	\$ 28,716	\$ 29,797	\$ 27,090
Mayakoba Thai	19,734	20,492	18,695
Islas de Mayakoba	28,083	36,243	31,265
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	126,515	134,057	123,232
Inalmex	15,222	20,835	18,039
Inalmex	13,350	14,083	13,073
Majahua Resorts	16,319	50,202	43,438
Total	\$ 247,939	\$ 305,709	\$ 274,832
Variación		\$ 57,770	\$ 26,893
Efecto en el estado de resultados integrales, neto de impuestos		\$ 40,439	\$ 18,825

Riesgos de mercado

Reforma a la tasa de interés de referencia

Las enmiendas de la 'fase 2' abordan los problemas que surgen durante la reforma de la tasa de interés de referencia, incluidas: en expediente práctico para permitir que los cambios contractuales, o los cambios en los flujos de efectivo que son directamente requeridos por la reforma y la nueva base es económicamente equivalente a la base anterior, se traten con efectos prospectivos sin impactar los resultados de forma inmediata, cuándo deben actualizarse las designaciones de cobertura y la documentación, sin que se interrumpa la relación de cobertura, y una excepción temporal sobre los requisitos de contabilidad de cobertura.

La tasa LIBOR se suspendió para la mayoría de las monedas y vencimientos después del 31 de diciembre de 2021, excepto para el dólar estadounidense, para el cual se espera que se eliminen gradualmente hasta 2023. Al 31 de diciembre de 2022, la entidad posee todos sus créditos en dólares estadounidenses.

Al año terminado el 31 de diciembre de 2022, para los créditos donde ya se realizó el cambio de las tasas de referencia, RLH no ha adoptado ninguna de las exenciones de contabilidad de cobertura proporcionado por la 'Fase 2'. Dicho esto, para estos créditos se (i) utilizó una nueva alternativa como tasa de cambio de referencia (ii) se modificó la descripción de la partida cubierta y (iii) se modificó la descripción de los instrumentos de cobertura.

El departamento de planeación financiera de RLH gestiona el plan de transición a una tasa alter-nativa de referencia, en donde ya se han realizado dos cambios de tasas en el año 2022 y el resto de los créditos se espera sean cambiados durante 2023. El mayor cambio será las modificaciones a los términos contractuales de la deuda a tasa variable referenciada a la Libor y el instrumento asociado y la actualización correspondiente de la designación de cobertura. Sin embargo, la tasa de referencia modificada también puede afectar a otros sistemas, procesos, modelos de riesgo y valuación, además de tener implicaciones fiscales y contables.

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

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a SOFR, la entidad no ha tenido la necesidad de realizar ajustes para reconocer los cambios de la tasas de referencia, no obstante, es posible que sea necesario aplicar ajustes de las diferencias de plazo y las diferencias de crédito a la nueva tasa de referencia para permitir que las dos tasas de referencia sean económicamente equivalentes en la transición para el resto de créditos durante el 2023.

Al 31 de diciembre de 2022, solo dos de los seis créditos con los que RLH ya han transaccionado de Libor a la nueva tasa de referencia SOFR. El primero fue el crédito que posee Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. donde, tal como se menciona en la nota 15e. se liquidó su antigua deuda con Bancomext, S. N. C y se contrató una nueva deuda con BBVA Bancomer S. A., la cual fue negociada con SOFR al igual que su partida cubierta, el segundo fue el crédito que se tiene en Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. donde se acordó con los bancos emisores hacer el cambio en la última fecha de cupón del 2022, adicionalmente, para este crédito la metodología de cambio im-plementada fue aplicar el fallback spread publicado por el Banco Central de México de 0.2616% en la tasa fija (sumándosela al crédito y restándosela al derivado para cumplir con las equivalencias) y cambiar la parte variable de Libor a SOFR de tal forma que con el fallback spread se generó una equivalencia de tasas.

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

Al 31 de diciembre de 2022, los créditos que poseen las tasas de referencia SOFR se detallan en la nota 15 incisos c) y e) que totalizan en \$2,360,529, por otro lado, el resto de créditos que aún no han cambiado su tasa de referencia se tallan en los incisos a) b) d) y f) de la misma nota, y totalizan en \$4,230,164.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor y SOFR (Libor y Euribor para 2021) que se detalla en la Nota 15 incisos a), b), c), d), e) f) g) y h) que totalizan \$6,590,694 y \$9,923,603 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. Para cubrir la variabilidad de los flujos de efectivo de estos préstamos la Entidad adquirió instrumentos financieros derivados correspondientes a swaps de tasas de interés, y aplica contabilidad de cobertura, considerando que términos clave (monto del principal, fechas de pago, fechas de revisión, tipo de moneda) coinciden con los de la deuda en la que paga un préstamo a tasa fija y recibe una tasa variable. Todos los swaps de tasa de interés son para cubrir el riesgo de los préstamos a tasa variable Libor. Véase Nota 17. Cómo se indica en dicha Nota la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto notional de los swaps.

Riesgo en el cambio de la tasa de referencia

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

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 ex-tranjeras.

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 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:

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

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

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

i. Riesgo de precios

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

ii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los 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.

iii. 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.

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cartera vigente	\$ 503,243	\$ 373,529
Cartera más de un año	944	-
Pérdida por deterioro de clientes*	<u>(51,478)</u>	<u>(972)</u>
Total clientes	<u>\$ 452,709</u>	<u>\$ 372,557</u>

* El año 2022, 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 2022, 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-).

i. Riesgo de liquidez

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

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

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

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2022					
Préstamos bancarios	\$ 72,431	\$ 280,881	\$ 416,578	\$ 5,993,313	\$ 6,743,183
Proveedores	281,812	-	-	-	281,812
Intereses sobre préstamos	121,489	381,981	457,411	1,807,899	2,748,780
Partes relacionadas	24,244	-	-	-	24,244
Cuentas por pagar y gastos acumulados	730,744	288,800	-	-	997,544
Otras cuentas por pagar a largo plazo	120,989	-	-	-	120,989
Arrendamientos	7,532	21,013	14,385	7,605	50,535
	<u>\$ 1,359,021</u>	<u>\$ 910,655</u>	<u>\$ 888,374</u>	<u>\$ 7,808,817</u>	<u>\$ 10,966,887</u>
Al 31 de diciembre de 2021					
Préstamos bancarios	\$ 17,908	\$ 150,508	\$ 481,530	\$ 9,293,859	\$ 9,923,803
Proveedores	330,650	-	-	-	330,650
Intereses sobre préstamos	71,888	217,887	280,811	1,471,327	2,041,891
Partes relacionadas	25,388	-	-	249,292	274,678
Cuentas por pagar y gastos acumulados	704,085	146,747	-	-	850,832
Instrumentos financieros derivados	2,145	-	-	237,147	239,292
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	52,883	52,883
Arrendamientos	871	20,150	36,206	10,706	67,933
	<u>\$ 1,152,931</u>	<u>\$ 535,270</u>	<u>\$ 778,547</u>	<u>\$ 11,315,014</u>	<u>\$ 13,781,782</u>

Administración de capital

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

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

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

Durante 2022 y 2021 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 2022 y 2021:

2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 247,939	\$ -	\$ 247,939
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	125,188	-	125,188
Total	\$ -	\$ 373,127	\$ -	\$ 373,127
2021				
Activos				
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	\$ -	\$ 166,679	\$ -	\$ 166,679
Total	\$ -	\$ 166,679	\$ -	\$ 166,679
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 239,292	\$ -	\$ 239,292
Total	\$ -	\$ 239,292	\$ -	\$ 239,292

Durante el período al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

i. Riesgo de cambio climático

Nuestros procesos de gestión de riesgos consideran aquellos aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno corporativo (ASG) que podrían tener un impacto financiero, patrimonial o reputacional en la organización. Los riesgos a los que nuestra Entidad está expuesta como resultado del cambio climático, son los siguientes: Potencialmente podrían presentarse una mayor intensidad de las lluvias o una mayor presencia de huracanes, terremotos entre otros, pudiendo ocasionar daños en los hoteles de la Entidad afectando su operación habitual y resultados financieros. Sin embargo, la Entidad tiene pólizas de seguro para terremoto, inundación u otras operaciones similares, incluyendo seguros de propiedad, accidentes, y ha establecido planes para operar en situaciones de emergencia, como las descritas anteriormente.

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

Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de re-portal. 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. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

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

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la 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 pre-portal 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.

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

Factores de los riesgos financieros

Las actividades de RLH la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo climático. La Administración se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en 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 junto con el departamento de planeación financiera y 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: un expediente práctico para permitir que los cambios contractuales, o los cambios en los flujos de efectivo que son directamente requeridos por la reforma y la nueva base es económicamente equivalente a la base anterior, se traten con efectos prospectivos sin impactar los resultados de forma inmediata, cuándo deben actualizarse las designaciones de cobertura y la documentación, sin que se interrumpa la relación de cobertura, y una excepción temporal sobre los requisitos de contabilidad de cobertura.

La tasa LIBOR se suspendió para la mayoría de las monedas y vencimientos después del 31 de diciembre de 2021, excepto para el dólar estadounidense, para el cual se espera que se eliminen gradualmente hasta 2023. Al 31 de diciembre de 2022, la entidad posee todos sus créditos en dólares estadounidenses.

Al año terminado el 31 de diciembre de 2022, para los créditos donde ya se realizó el cambio de las tasas de referencia, RLH no ha adoptado ninguna de las exenciones de contabilidad de cobertura proporcionado por la 'Fase 2'. Dicho esto, para estos créditos se (i) utilizó una nueva alternativa como tasa de cambio de referencia (ii) se modificó la descripción de la partida cubierta y (iii) se modificó la descripción de los instrumentos de cobertura.

El departamento de planeación financiera de RLH gestiona el plan de transición a una tasa alternativa de referencia, en donde ya se han realizado dos cambios de tasas en el año 2022 y el resto de los créditos se espera sean cambiados durante 2023. El mayor cambio será las modificaciones a los términos contractuales de la deuda a tasa variable referenciada a la Libor y el instrumento asociado y la actualización correspondiente de la designación de cobertura. Sin embargo, la tasa de referencia modificada también puede afectar a otros sistemas, procesos, modelos de riesgo y valuación, además de tener implicaciones fiscales y contables.

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

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a SOFR, la entidad no ha tenido la necesidad de realizar ajustes para reconocer los cambios de las tasas de referencia, no obstante, es posible que sea necesario aplicar ajustes de las diferencias de plazo y las diferencias de crédito a la nueva tasa de referencia para permitir que las dos tasas de referencia sean económicamente equivalentes en la transición para el resto de créditos durante el 2023.

Al 31 de diciembre de 2022, solo dos de los seis créditos con los que RLH ya han transaccionado de Libor a la nueva tasa de referencia SOFR. El primero fue el crédito que posee Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. donde, tal como se menciona en la nota 15e. se liquidó su antigua deuda con Bancomext, S. N. C y se contrató una nueva deuda con BBVA Bancomer S. A., la cual fue negociada con SOFR al igual que su partida cubierta, el segundo fue el crédito que se tiene en Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. donde se acordó con los bancos emisores hacer el cambio en la última fecha de cupón del 2022, adicionalmente, para este crédito la metodología de cambio implementada fue aplicar el fallback spread publicado por el Banco Central de México de 0.2616% en la tasa fija (sumándosela al crédito y restándosela al derivado para cumplir con las equivalencias) y cambiar la parte variable de Libor a SOFR de tal forma que con el fallback spread se generó una equivalencia de tasas.

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

Al 31 de diciembre de 2022, los créditos que poseen las tasas de referencia SOFR se detallan en la nota 15 incisos c) y e) que totalizan en \$2,360,529, por otro lado, el resto de créditos que aún no han cambiado su tasa de referencia se detallan en los incisos a) b) d) y f) de la misma nota, y totalizan en \$4,230,164.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor y SOFR (Libor y Euribor para 2021) que se detalla en la Nota 15 incisos a), b), c), d), e) f) g) y h) que totalizan \$6,590,694 y \$9,923,603 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. Para cubrir la variabilidad de los flujos de efectivo de estos préstamos la Entidad adquirió instrumentos financieros derivados correspondientes a swaps de tasas de interés, y aplica contabilidad de cobertura, considerando que términos clave (monto del principal, fechas de pago, fechas de revisión, tipo de moneda) coinciden con los de la deuda en la que paga un préstamo a tasa fija y recibe una tasa variable. Todos los swaps de tasa de interés son para cubrir el riesgo de los préstamos a tasa variable Libor. Véase Nota 17. Cómo se indica en dicha Nota la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto notional de los swaps.

Riesgo en el cambio de la tasa de referencia

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

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 se muestran a continuación:

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

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

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

i. Riesgo de precios

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

ii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los 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.

iii. 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.

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cartera vigente	\$ 503,243	\$ 373,529
Cartera más de un año	944	-
Pérdida por deterioro de clientes*	<u>(51,478)</u>	<u>(972)</u>
Total clientes	<u>\$ 452,709</u>	<u>\$ 372,557</u>

* El año 2022, 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 2022, 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-).

i. Riesgo de liquidez

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

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

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

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2022					
Préstamos bancarios	\$ 72,431	\$ 280,881	\$ 416,578	\$ 5,993,313	\$ 6,743,183
Proveedores	281,812	-	-	-	281,812
Intereses sobre préstamos	121,489	381,981	457,411	1,807,899	2,748,780
Partes relacionadas	24,244	-	-	-	24,244
Cuentas por pagar y gastos acumulados	730,744	288,800	-	-	997,544
Otras cuentas por pagar a largo plazo	120,989	-	-	-	120,989
Arrendamientos	7,532	21,013	14,385	7,605	50,535
	<u>\$ 1,359,021</u>	<u>\$ 910,655</u>	<u>\$ 888,374</u>	<u>\$ 7,808,817</u>	<u>\$ 10,966,887</u>
Al 31 de diciembre de 2021					
Préstamos bancarios	\$ 17,908	\$ 150,508	\$ 481,530	\$ 9,293,859	\$ 9,923,803
Proveedores	330,650	-	-	-	330,650
Intereses sobre préstamos	71,888	217,887	280,811	1,471,327	2,041,891
Partes relacionadas	25,388	-	-	249,292	274,678
Cuentas por pagar y gastos acumulados	704,085	146,747	-	-	850,832
Instrumentos financieros derivados	2,145	-	-	237,147	239,292
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	52,883	52,883
Arrendamientos	871	20,150	36,206	10,706	67,933
	<u>\$ 1,152,931</u>	<u>\$ 535,270</u>	<u>\$ 778,547</u>	<u>\$ 11,315,014</u>	<u>\$ 13,781,782</u>

Administración de capital

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

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

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

Durante 2022 y 2021 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 2022 y 2021:

2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 247,939	\$ -	\$ 247,939
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	125,188	-	125,188
Total	\$ -	\$ 373,127	\$ -	\$ 373,127
2021				
Activos				
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	\$ -	\$ 166,679	\$ -	\$ 166,679
Total	\$ -	\$ 166,679	\$ -	\$ 166,679
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 239,292	\$ -	\$ 239,292
Total	\$ -	\$ 239,292	\$ -	\$ 239,292

Durante el período al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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.

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

Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés que tienen términos críticos similares a la partida cubierta, con tasa de interés de referencia, fecha de pago, vencimiento y monto notional. La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto notional de los swaps. Como todos los términos críticos coincidieron durante el período surge entonces una relación económica.

La ineffectividad de cobertura para los swaps de tasas de interés puede ocurrir debido a el ajuste al valor del crédito en los swaps de tasas de interés que no coinciden con el préstamo y a las diferencias en los términos críticos entre los swaps de tasas de interés y los préstamos.

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada con el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.
- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte

Para probar la efectividad retrospectiva, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y de la tasa de interés swap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación, al final de cada mes. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad son:

Entidad	Notional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa			Valor razonable al	
				Fija	Variable		31 de diciembre de	
					31 de diciembre de 2022	2021	2022	2021
Mayakoba Thal*	371,051	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	4.59%	0.15%	\$ 28,716	\$ (9,191)
Mayakoba Thal*	247,367	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	4.59%	0.15%	19,734	(6,426)
Islas de Mayakoba**	704,819	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	4.53%	0.10%	28,083	(61,009)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	871,167	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	-	0.21%	-	(2,145)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1,192,208	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	4.75%	0.21%	126,515	(7,855)
Inalmex	235,746	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	4.76%	0.17%	15,222	(29,816)
Inalmex	530,428	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	4.76%	0.17%	13,350	(17,239)
Majshua Resorts	1,085,817	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.58%	-	16,319	-
Hotel Rosewood Vila Magna***	536,581	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	-	(0.53%)	-	(8,522)
Hotel Rosewood Vila Magna***	143,475	01-mar-19	01-mar-33	0.91%	-	(0.53%)	-	(27,373)
Hotel Rosewood Vila Magna***	680,056	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	-	(0.53%)	-	(33,396)
Breda Capital, S. L.***	779,062	13-may-19	13-nov-26	0.85%	-	(0.53%)	-	(31,061)
Breda Capital, S. L.***	243,777	13-may-19	13-nov-26	0.46%	-	(0.53%)	-	(5,259)
							<u>247,939</u>	<u>(239,292)</u>
Menos - Porción a plazo menor de un año							<u>13,350</u>	<u>2,145</u>
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							<u>\$ 234,589</u>	<u>\$ (237,147)</u>

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 74% (64% al 31 de diciembre de 2021).

* 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.

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

*** Estos derivados de coberturas fueron dados de baja derivado de la venta de negocios que realizó la entidad y que se detallan en la nota 1.

Cobertura de flujo de efectivo registrados en capital:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo inicial	\$ (126,092)	\$ (269,070)
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	449,990	201,144
Baja a través de la venta de negocios*	(57,656)	-
Reclasificado de ORI a resultados	-	772
ISR diferido	(106,343)	(58,938)
Saldo final	\$ 159,899	\$ (126,092)

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

El valor razonable de los swaps que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap a valor presente, al cierre del 31 de diciembre de 2022 y 2021 dio lugar a un activo (pasivo) y un abono (cargo) al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma si-multánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado. Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por \$354,475 y \$201,144, respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del notional, 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. 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 2022, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor		
	razonable	+ 10 pb	-10 pb
Mayakoba Thai	\$ 28,716	\$ 29,797	\$ 27,090
Mayakoba Thai	19,734	20,492	18,695
Islas de Mayakoba	28,083	36,243	31,265
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	126,515	134,057	123,232
Inalmex	15,222	20,835	18,039
Inalmex	13,350	14,083	13,073
Majahua Resorts	16,319	50,202	43,438
Total	\$ 247,939	\$ 305,709	\$ 274,832
Variación		\$ 57,770	\$ 26,893
Efecto en el estado de resultados integrales, neto de impuestos		\$ 40,439	\$ 18,825

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

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

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

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

Entidad	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa			Valor razonable al 31 de diciembre de	
				Fija	Variable		2022	2021
					31 de diciembre de			
Mayakoba Thai*	371,051	10-Feb-21	9-Aug-28	1.95%	4.59%	0.15%	\$ 28,716	\$ (9,191)
Mayakoba Thai*	247,367	10-Feb-21	9-Aug-28	1.95%	4.59%	0.15%	19,734	(6,426)
Islas de Mayakoba**	704,819	14-Dec-18	15-Jun-27	2.73%	4.53%	0.10%	28,083	(61,009)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	871,167	20-Sep-16	20-Mar-22	1.32%	-	0.21%	-	(2,145)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1,192,208	23-Jul-20	20-Jun-31	1.61%	4.75%	0.21%	126,515	(7,855)
Inalmex	235,746	26-Jun-18	24-Nov-25	3.03%	4.76%	0.17%	15,222	(29,816)
Inalmex	530,428	1-Mar-17	24-Nov-23	2.32%	4.76%	0.17%	13,350	(17,239)
Majahua Resorts	1,085,817	16-Jun-22	30-Jun-26	3.46%	4.58%	-	16,319	-
Hotel Rosewood Villa Magna***	536,581	1-Mar-18	1-Mar-25	0.89%	-	(0.53%)	-	(8,522)
Hotel Rosewood Villa Magna***	143,475	1-Mar-19	1-Mar-33	0.91%	-	(0.53%)	-	(27,373)
Hotel Rosewood Villa Magna***	680,056	1-Mar-19	1-Mar-33	1.41%	-	(0.53%)	-	(33,396)
Breda Capital, S. L.***	779,062	13-May-19	13-Nov-26	0.85%	-	(0.53%)	-	(31,061)
Breda Capital, S. L.***	243,777	13-May-19	13-Nov-26	0.46%	-	(0.53%)	-	(5,259)
							247,939	(239,292)
Menos - Porción a plazo menor de un año							13,350	2,145
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							\$ 234,589	\$ (237,147)

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 2022, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor		
	razonable	+ 10 pb	-10 pb
Mayakoba Thai	\$ 28,716	\$ 29,797	\$ 27,090
Mayakoba Thai	19,734	20,492	18,695
Islas de Mayakoba	28,083	36,243	31,265
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	126,515	134,057	123,232
Inalmex	15,222	20,835	18,039
Inalmex	13,350	14,083	13,073
Majahua Resorts	16,319	50,202	43,438
Total	\$ 247,939	\$ 305,709	\$ 274,832
Variación		\$ 57,770	\$ 26,893
Efecto en el estado de resultados integrales, neto de impuestos		\$ 40,439	\$ 18,825

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

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

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

El efecto en resultados, neto de impuestos a la utilidad, (presentado en otros resultados integrales) al 31 de diciembre de 2022 fue de 412,036 miles de pesos

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

Ningún derivado venció el 4Q del 2022

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

En lo que respecta a llamadas de margen, se realizaron la siguientes organizadas por cada subsidiaria de la Emisora (USD):

# Llamada al margen	Referencia	Fecha	Monto
Inalmex	1 1196288	24-Feb-23	\$ 168,577.02
Inalmex	1 1546792	24-Feb-23	\$ 53,162.92
Islas de Mayakoba	1 30696101	15-Mar-23	\$ 163,767.65
Mayakoba Thai	1 2940669	9-Feb-23	\$ 128,132.48
Mayakoba Thai	1 100418000676	9-Feb-23	\$ 85,421.65
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1 2621199	20-Mar-23	\$ 482,735.86
One&Only	1 46109128	31-Mar-23	\$ 157,760.76

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

No hemos incurrido en ningún incumplimiento

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

Entidad	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa			Valor razonable al 31 de diciembre de	
				Fija	Variable 31 de diciembre de		2022	2021
					2022	2021		
Mayakoba Thai*	371,051	10-Feb-21	9-Aug-28	1.95%	4.59%	0.15%	\$ 28,716	\$ (9,191)
Mayakoba Thai*	247,367	10-Feb-21	9-Aug-28	1.95%	4.59%	0.15%	19,734	(6,426)
Islas de Mayakoba**	704,819	14-Dec-18	15-Jun-27	2.73%	4.53%	0.10%	28,083	(61,009)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	871,167	20-Sep-16	20-Mar-22	1.32%	-	0.21%	-	(2,145)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1,192,208	23-Jul-20	20-Jun-31	1.61%	4.75%	0.21%	126,515	(7,855)
Inalmex	235,746	26-Jun-18	24-Nov-25	3.03%	4.76%	0.17%	15,222	(29,816)
Inalmex	530,428	1-Mar-17	24-Nov-23	2.32%	4.76%	0.17%	13,350	(17,239)
Majahua Resorts	1,085,817	16-Jun-22	30-Jun-26	3.46%	4.58%	-	16,319	-
Hotel Rosewood Villa Magna***	536,581	1-Mar-18	1-Mar-25	0.89%	-	(0.53%)	-	(8,522)
Hotel Rosewood Villa Magna***	143,475	1-Mar-19	1-Mar-33	0.91%	-	(0.53%)	-	(27,373)
Hotel Rosewood Villa Magna***	680,056	1-Mar-19	1-Mar-33	1.41%	-	(0.53%)	-	(33,396)
Breda Capital, S. L.***	779,062	13-May-19	13-Nov-26	0.85%	-	(0.53%)	-	(31,061)
Breda Capital, S. L.***	243,777	13-May-19	13-Nov-26	0.46%	-	(0.53%)	-	(5,259)
							<u>247,939</u>	<u>(239,292)</u>
Menos - Porción a plazo menor de un año							<u>13,350</u>	<u>2,145</u>
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							<u>\$ 234,589</u>	<u>\$ (237,147)</u>

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	4,737,495,000	3,629,395,000
Total efectivo	4,737,495,000	3,629,395,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	327,328,000	1,031,499,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	327,328,000	1,031,499,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	21,536,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	5,064,823,000	4,682,430,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	452,709,000	372,557,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	12,172,000	23,858,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	241,915,000	139,607,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	241,915,000	139,607,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	669,983,000	590,233,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	4,959,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	80,818,000	146,548,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,457,597,000	1,277,762,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	34,630,000	43,018,000
Suministros de producción circulantes	76,405,000	84,807,000
Total de las materias primas y suministros de producción	111,035,000	127,825,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	1,414,089,000	1,872,990,000
Total inventarios circulantes	1,525,124,000	2,000,815,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	125,188,000	166,679,000
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	125,188,000	166,679,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	3,395,486,000	7,980,168,000
Edificios	9,750,241,000	12,591,086,000
Total terrenos y edificios	13,145,727,000	20,571,254,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	35,421,000	41,252,000
Total vehículos	35,421,000	41,252,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	1,429,610,000	2,018,557,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	1,121,565,000	864,739,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	15,732,323,000	23,495,802,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	442,685,000	778,601,000
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	442,685,000	778,601,000
Crédito mercantil	151,844,000	1,129,848,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	594,529,000	1,908,449,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	281,612,000	330,650,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	24,244,000	25,386,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	13,967,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	2,123,101,000	1,961,083,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,123,101,000	1,975,050,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	25,786,000
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,428,957,000	2,331,086,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	333,293,000	168,414,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	333,293,000	168,414,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	249,292,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	223,641,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	223,641,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	472,933,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	6,257,401,000	9,755,189,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	6,257,401,000	9,755,189,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	17,998,000	10,572,000
Total de otras provisiones	17,998,000	10,572,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	411,357,000	655,481,000
Total otros resultados integrales acumulados	411,357,000	655,481,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	26,451,694,000	34,643,173,000
Pasivos	12,002,444,000	15,869,695,000
Activos (pasivos) netos	14,449,250,000	18,773,478,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	8,060,894,000	7,961,007,000
Pasivos circulantes	4,740,940,000	3,686,878,000
Activos (pasivos) circulantes netos	3,319,954,000	4,274,129,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	7,825,010,000	5,541,377,000	2,695,101,000	2,080,815,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	1,205,283,000	201,501,000	0	201,501,000
Total de ingresos	9,030,293,000	5,742,878,000	2,695,101,000	2,282,316,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	89,743,000	36,708,000	34,469,000	15,114,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	554,338,000	373,915,000	181,422,000	203,902,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	644,081,000	410,623,000	215,891,000	219,016,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	470,262,000	314,409,000	134,403,000	105,222,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	626,968,000	375,832,000	163,437,000	205,018,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	1,097,230,000	690,241,000	297,840,000	310,240,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	265,031,000	116,212,000	56,741,000	40,367,000
Impuesto diferido	(530,828,000)	(400,123,000)	(370,875,000)	(228,595,000)
Total de Impuestos a la utilidad	(265,797,000)	(283,911,000)	(314,134,000)	(188,228,000)

[800500] Notas - Lista de notas

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

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.

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

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

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

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 %	
		2022	2021
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.	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	60
Hotel Banyan Tree Mayakoba			
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Operadora	95.58	95.58
Lote 3 Servicios, S. A. de C. V. ^{1,4}	Servicios de personal	-	80
Campo de Golf el Camaleón			
Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.	Operadora	100	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.	Servicios de personal	100	100
Hotel Villa Magna Madrid			
Nilaya Properties, S.L. ²	Tenedora	-	51
Hotel Villa Magna, S.L.U. ²	Operadora	-	51
Hotel Bless Collection			
Breda Capital, S. L. (Nota 1a.) ³	Operadora	-	51
Hotel One&Only Mandarin			
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Operadora y servicios especializados	100	100
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V. ^{1,4}	Servicios de personal	-	100

Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2022	2021
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
Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios	100	100
Otras			
Hamburgo Branded Residencial, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. ²	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 En las Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 01 de abril de 2022, se acordó la fusión de Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (fusionante) con Islas Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. (fusionada), con efectos al 01 abril de 2022, apartir de esta fecha la fusionante adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital de la fusionada.

En las Asambleas Extraordinarias de Accionistas celebradas el 01 de agosto de 2022, se acordó la fusión de Majahua Resort, S. de R. L. de C. V. (fusionante) con Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V. (fusionada), Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (fusionante) con Lotes 3 Servicios, S. A. de C. V. (fusionada) y Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V. (fusionante) con HH1 Servicios, S. de R. L. de C. V. (fusionada), con efectos al 01 de agosto de 2022, apartir de esta fecha la fusionante adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital de la fusionada.

² El 16 de noviembre de 2022 se vendió el 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., ver detalle en Nota 1.

³ Esta entidad corresponde a un negocio con control conjunto; por lo tanto, no se consolida en la Entidad.

⁴ 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.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor

grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de RLH Properties S. A. B. de C.V., como entidad económica es el peso mexicano al igual que la moneda de presentación de la Entidad. La moneda funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree, Andaz Mayakoba, One&Only Mandarin y L6 es el dólar estadounidense, de Nilaya Properties, S.L., el Hotel Villa Magna, S. L. y Breda Capital S. L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de "Utilidad cambiaria" y "Pérdida cambiaria".

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como se menciona a continuación:

- 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 ¹ 31 de diciembre de		Entorno Andaz 31 de diciembre de		Entorno Banyan 31 de diciembre de		Entorno Fairmont 31 de diciembre de	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Estado de situación financiera condensado								
Activos circulantes	\$ -	\$ 289,031	\$ 380,937	\$ 274,926	\$ 834,338	\$ 804,800	\$ 579,489	\$ 457,908
Pasivos circulantes	-	420,198	274,809	202,993	714,841	601,463	596,859	338,276
Pasivos no circulantes	-	(131,185)	88,128	71,933	119,895	3,307	22,810	119,832
Activos no circulantes	-	9,188,231	2,478,780	2,858,847	3,219,200	3,370,271	2,815,876	2,418,898
Pasivos no circulantes	-	5,051,100	1,158,258	1,279,825	797,979	982,948	1,893,176	1,985,210
Activos no circulantes	-	4,137,131	1,320,522	1,379,022	2,421,221	2,407,323	922,500	451,488
Activos netos	-	3,983,988	1,406,850	1,450,935	2,540,918	2,410,830	945,110	571,118
Total participación no controladora	-	1,928,240	445,259	496,692	44,448	37,777	187,787	193,073
Porcentaje de participación no controladora	0%	49%	40%	40%	4,44%	4,44%	10,16%	10,16%
Estado del resultado integral condensado								
Ingresos	788,922	834,410	834,348	485,830	1,380,849	1,012,319	1,080,998	837,115
Resultados del periodo	(105,418)	(458,557)	13,391	73,112	195,882	204,548	(57,075)	(229)
Otros resultados integrales	(498,542)	(88,855)	(35,260)	36,947	(45,019)	42,208	11,198	100,117
Resultados integrales totales	(803,958)	(527,212)	(21,909)	110,059	150,343	248,758	(45,877)	99,888
Resultado asignado parte no controladora	\$ (51,854)	\$ (205,830)	\$ 5,352	\$ 29,245	\$ 5,999	\$ 9,233	\$ (5,955)	\$ (23)

La participación no controladora totalizo en \$677,474 y \$2,615,782 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. El resultado asignado a la parte no controladora ascendió a \$46,258 y \$167,175 en 2021 al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

¹ Derivado de la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L. realizada el 16 de noviembre del 2022 y de acuerdo en los establecido en la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" se dieron de baja los activos y pasivos en libros de la subsidiaria a la fecha de la transacción. El resultado integral corresponde a las operaciones realizadas desde el 01 de enero al 15 de noviembre de 2022, fecha de la venta del negocio. Véase Nota 1.

a. 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".

b. Activos financieros

i. Clasificación

RLH clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición: aquellos que se miden a su valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de RLH para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registran en resultados.

RLH reclasifica los instrumentos de deuda cuando cambia su modelo de 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.

c. 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 período 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. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

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

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la 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.

d. 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 2022 incluye \$287,995 (\$174,449 al 31 de diciembre de 2021) destinados para cubrir el servicio de la deuda. Véase Nota 6.

e. 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.

f. 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.

g. 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.

h. 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.

a. 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. Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluyen anticipo a proveedores, seguros pagados por anticipado y depósitos en garantía.

b. 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.

c. 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.

d. **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 2022 y 2021, RLH realizó pruebas de deterioro de sus activos y no identificó deterioro sobre los mismos.

e. **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.

f. **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 incurrir.

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 Costos de financiamiento.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contra-prestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

g. 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.

h. 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 generada 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.

i. Ingresos diferidos

La Entidad registra ingresos diferidos por diversas transacciones en las cuales recibe efectivo por obligaciones de desempeño que no se han cumplido. La porción a corto plazo de los ingresos diferidos se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar, y en un rubro separado en el estado de situación financiera la 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 estado consolidado de situación financiera 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, 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 - neto. Los contratos incluyen cláusulas de devolución en caso de incumplimiento de acuerdos contractuales asociados a los contratos de operación. Los ingresos diferidos se cancelaron derivado de la venta del negocio. Véase nota 1.

j. 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.

k. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 26.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y negocio en conjunto, excepto cuando RLH es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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.

I. 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 y cuando se realiza la entrega de la residencia.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los 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.

m. Nuevas normas y modificaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

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

"NIIF 9, NIC 139, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16" Reforma de la tasa de interés de referencia Fase 2. Véase Nota 3 i).

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

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

- n. 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 remediones de la obligación por beneficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

- o. 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.

- p. 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.

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

Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

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

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

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

- a. Estimaciones

Impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final de la provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de RLH deben realizar proyecciones financieras y fiscales, las cuales requieren de algunos supuestos (tasa de crecimiento y margen de utilidad bruto esperado), 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 sus utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

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

Cálculos de valor en uso

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

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

Plan de incentivo a largo plazo

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

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

a. 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. Durante 2022 no se dio ninguna combinación de negocios.

Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 \$17,998 y \$10,572, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones. Véase nota 14.

b. Compromisos.

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo si, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se ha reconocido un pasivo por las ventas que si cumplen estas condiciones por \$102,051 y \$4,168, respectivamente la cual se presenta en el rubro de provisiones. Asimismo, la Entidad tiene un pasivo contingente no registrado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de \$212,448 y \$277,709, respectivamente que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y sólo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmada por la ocurrencia de uno más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad. 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.

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

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de RLH. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor 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.

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 Costos de financiamiento.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contra-prestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Provisiones

Las provisiones por sueldos, vacaciones, bonos y demandas laborales se reconocen cuando RLH tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser 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.

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

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 27 de febrero de 2023, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

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

Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de RLH y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando RLH:

- Tiene poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su 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 ¹		Entorno Andaz		Entorno Banyan		Entorno Fairmont	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Estado de situación financiera condensado								
Activos circulantes	\$ -	\$ 289,031	\$ 380,937	\$ 274,928	\$ 834,336	\$ 604,800	\$ 579,469	\$ 457,908
Pasivos circulantes	-	420,198	274,809	202,993	714,641	601,493	596,659	338,276
Pasivos no circulantes	-	(131,165)	86,128	71,933	119,695	3,307	22,610	119,632
Activos no circulantes	-	9,188,231	2,476,780	2,898,847	3,219,200	3,370,271	2,815,876	2,416,896
Pasivos no circulantes	-	5,051,100	1,158,258	1,279,825	797,979	962,946	1,693,176	1,965,210
Activos neto no circulantes	-	4,115,131	1,320,522	1,379,022	2,421,221	2,407,323	922,500	451,486
Activos netos	-	3,983,986	1,406,650	1,450,955	2,540,916	2,410,630	945,110	571,118
Total participación no controladora	-	1,928,240	445,259	496,692	44,446	37,777	187,767	193,073
Porcentaje de participación no controladora	0%	49%	40%	40%	4.44%	4.44%	10.16%	10.16%
Estado del resultado integral condensado								
Ingresos	786,922	83,410	634,246	485,850	1,360,649	1,012,319	1,080,996	837,115
Resultados del período	(105,416)	(458,557)	13,361	73,112	195,362	204,546	(57,075)	(229)
Otros resultados integrales	(498,542)	(68,855)	(35,290)	36,947	(45,019)	42,208	11,198	100,117
Resultados integrales totales	(803,958)	(527,212)	(21,909)	110,959	150,343	246,756	(46,877)	99,888
Resultado asignado parte no controladora	\$ (51,654)	\$ (205,630)	\$ 5,352	\$ 29,245	\$ 5,999	\$ 9,233	\$ (5,955)	\$ (23)

La participación no controladora totalizo en \$677,474 y \$2,615,782 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. El resultado asignado a la parte no controladora ascendió a \$46,258 y \$167,175 en 2021 al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

¹ Derivado de la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L. realizada el 16 de noviembre del 2022 y de acuerdo en los establecido en la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" se dieron de baja los activos y pasivos en libros de la subsidiaria a la fecha de la transacción. El resultado integral corresponde a las operaciones realizadas desde el 01 de enero al 15 de noviembre de 2022, fecha de la venta del negocio. Véase Nota 1.

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".

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

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.

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

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

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

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 %	
		2022	2021
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.	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	60
Hotel Banyan Tree Mayakoba			
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Operadora	95.58	95.58
Lote 3 Servicios, S. A. de C. V. ^{1,4}	Servicios de personal	-	80
Campo de Golf el Camaleón			
Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.	Operadora	100	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.	Servicios de personal	100	100
Hotel Villa Magna Madrid			
Nilaya Properties, S.L. ²	Tenedora	-	51
Hotel Villa Magna, S.L.U. ²	Operadora	-	51
Hotel Bless Collection			
Breda Capital, S. L. (Nota 1a.) ²	Operadora	-	51
Hotel One&Only Mandarin			
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Operadora y servicios especializados	100	100
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V. ^{1,4}	Servicios de personal	-	100

Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2022	2021
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
Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios	100	100
Otras			
Hamburgo Branded Residencial, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. ²	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 En las Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 01 de abril de 2022, se acordó la fusión de Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (fusionante) con Islas Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. (fusionada), con efectos al 01 abril de 2022, apartir de esta fecha la fusionante adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital de la fusionada.

En las Asambleas Extraordinarias de Accionistas celebradas el 01 de agosto de 2022, se acordó la fusión de Majahua Resort, S. de R. L. de C. V. (fusionante) con Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V. (fusionada), Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (fusionante) con Lotes 3 Servicios, S. A. de C. V. (fusionada) y Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V. (fusionante) con HH1 Servicios, S. de R. L. de C. V. (fusionada), con efectos al 01 de agosto de 2022, apartir de esta fecha la fusionante adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital de la fusionada.

² El 16 de noviembre de 2022 se vendió el 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., ver detalle en Nota 1.

³ Esta entidad corresponde a un negocio con control conjunto; por lo tanto, no se consolida en la Entidad.

⁴ 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.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor

grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de RLH Properties S. A. B. de C.V., como entidad económica es el peso mexicano al igual que la moneda de presentación de la Entidad. La moneda funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree, Andaz Mayakoba, One&Only Mandarin y L6 es el dólar estadounidense, de Nilaya Properties, S.L., el Hotel Villa Magna, S. L. y Breda Capital S. L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de "Utilidad cambiaria" y "Pérdida cambiaria".

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como se menciona a continuación:

- 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 ¹ 31 de diciembre de		Entorno Andaz 31 de diciembre de		Entorno Banyan 31 de diciembre de		Entorno Fairmont 31 de diciembre de	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Estado de situación financiera condensado								
Activos circulantes	\$ -	\$ 289,031	\$ 360,937	\$ 274,926	\$ 834,338	\$ 604,810	\$ 579,469	\$ 457,908
Pasivos circulantes	-	420,198	274,819	202,993	714,841	601,463	596,859	338,276
Pasivos no circulantes	-	(131,185)	88,128	71,933	119,895	3,307	22,810	119,832
Activos no circulantes	-	9,188,231	2,478,790	2,898,847	3,219,200	3,370,271	2,875,876	2,418,696
Pasivos no circulantes	-	5,051,100	1,158,258	1,279,825	797,979	982,948	1,893,176	1,985,210
Activos neto no circulantes	-	4,137,131	1,320,532	1,379,022	2,421,221	2,487,323	922,500	451,486
Activos netos	-	3,983,988	1,406,650	1,450,955	2,540,918	2,410,830	945,110	571,118
Total participación no controladora	-	1,928,240	445,259	496,692	44,448	37,777	187,767	193,073
Porcentaje de participación no controladora	0%	49%	40%	40%	4.44%	4.44%	10.16%	10.16%
Estado del resultado integral condensado								
Ingresos	788,922	83,410	834,348	485,850	1,360,849	1,012,319	1,080,998	837,115
Resultados del periodo	(105,416)	(498,557)	13,381	73,112	195,982	204,548	(57,075)	(229)
Otros resultados integrales	(498,542)	(88,853)	(35,290)	36,947	(45,019)	42,208	11,198	100,117
Resultados integrales totales	(803,958)	(527,212)	(21,909)	110,059	150,943	248,756	(46,877)	99,888
Resultado asignado parte no controladora	\$ (51,854)	\$ (205,830)	\$ 5,392	\$ 29,245	\$ 5,999	\$ 9,213	\$ (5,955)	\$ (23)

La participación no controladora totalizo en \$677,474 y \$2,615,782 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. El resultado asignado a la parte no controladora ascendió a \$46,258 y \$167,175 en 2021 al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

¹ Derivado de la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L. realizada el 16 de noviembre del 2022 y de acuerdo en los establecido en la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" se dieron de baja los activos y pasivos en libros de la subsidiaria a la fecha de la transacción. El resultado integral corresponde a las operaciones realizadas desde el 01 de enero al 15 de noviembre de 2022, fecha de la venta del negocio. Véase Nota 1.

1. 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 incurrir.

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".

2. Activos financieros
3. 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.

2. 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.

3. 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.
- 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.

3. 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. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

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

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la 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 re-conocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se re-conocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Quando 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 pre- vista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

4. 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 2022 incluye \$287,995 (\$174,449 al 31 de diciembre de 2021) destinados para cubrir el servicio de la deuda. Véase Nota 6.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

Quando 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.

a. 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. Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluyen anticipo a proveedores, seguros pagados por anticipado y depósitos en garantía.

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

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de 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.

c. 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.

d. 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 2022 y 2021, RLH realizó pruebas de deterioro de sus activos y no identificó deterioro sobre los mismos.

e. 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.

f. 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 Costos de financiamiento.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contra-prestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

g. 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 reconocen 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.

h. 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 generada 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.

i. Ingresos diferidos

La Entidad registra ingresos diferidos por diversas transacciones en las cuales recibe efectivo por obligaciones de desempeño que no se han cumplido. La porción a corto plazo de los ingresos diferidos se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar, y en un rubro separado en el estado de situación financiera la 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 estado consolidado de situación financiera 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, 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 - neto. Los contratos incluyen cláusulas de devolución en caso de incumplimiento de acuerdos contractuales asociados a los contratos de operación. Los ingresos diferidos se cancelaron derivado de la venta del negocio. Véase nota 1.

j. 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.

k. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 26.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y negocio en conjunto, excepto cuando RLH es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, RLH determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que RLH espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y RLH tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

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

l. 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 obli-gatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se recono-cen en el momento en que el título legal es transferido al cliente y cuando se realiza la entrega de la residencia.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los ca-sos, la contraprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido

Componente de financiamiento

RLH no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, RLH no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

m. Nuevas normas y modificaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

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

“NIIF 9, NIC 139, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16” Reforma de la tasa de interés de referencia Fase 2. Véase Nota 3 i).

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

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

n. Otros resultados integrales (ORI)

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjerías, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, las remediciones de la obligación por be-neficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

o. Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a la par-ticipación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones comunes en circula-ción en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas du-rante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina de la misma forma, tomando en consideración:

- El efecto después de impuestos a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.
- El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en cir-culación, asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

p. 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.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor ra-zonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

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

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisi-ción, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un periodo mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Baja de pasivos financieros

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o expi-ran.

Cuando RLH intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda realiza un análisis cualitativo de los factores que cambiaron, así como un análisis sobre si los términos son sustancial-mente diferentes. RLH considera una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo cuando existen cambios relevantes en los factores cualitativos analizados y se modifican los términos del pasivo existente de forma sustancial. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utili-zando la tasa efectiva original es al menos un 10%

diferente de la actual descontada a valor de los flujos de efectivo remanentes del instrumento de deuda original. Si los factores cualitativos 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 Costos de financiamiento.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

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

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La 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".

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios 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.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2022 incluye \$287,995 (\$174,449 al 31 de diciembre de 2021) destinados para cubrir el servicio de la deuda.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Depósitos bancarios	\$ 4,449,500	\$ 3,454,946
Efectivo para servicio de la deuda ¹	287,995	174,449
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	327,328	1,031,499
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	\$ 5,064,823	\$ 4,660,894
Efectivo restringido a largo plazo ²	\$ -	\$ 21,536

1. 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 \$287,995 y \$174,449 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. Debido a que las condiciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.
2. El efectivo restringido a largo plazo por \$21,536 al 31 de diciembre de 2021. Dicho efectivo era 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. Este efectivo fue dado de baja mediante la desinversión de Nilaya Properties, S.L. que se menciona en la nota 1.

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

Flujo de efectivo 2022

Durante el año 2022, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de 1,926.7M, el flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de 1,251.8M, debido a la desinversión de activos por 2,503.9M y por 89.7M de ingresos por intereses, compensados por inversiones de CAPEX e intangibles por 1,341.8M. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue negativo por 2,782.3M, debido principalmente a (i) la disminución de capital social por 2,600.1M derivado de la venta de activos de España, (ii) la disminución de capital de la participación no controladora por 57.3M, (iii) por el pago de amortizaciones de préstamos bancarios por 1,269.4M, (iv) por 431.3M de intereses pagados y (v) por el pago de arrendamientos por 22.2M, compensados con la obtención de préstamos bancarios por 1,594.3M.

Las amortizaciones de capital presentaron un aumento de 1,190.2M, debido principalmente por el pago anticipado del crédito de O&O Mandarina con Bancomext por 50M USD.

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

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.

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

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

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

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 %	
		2022	2021
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.	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	60
Hotel Banyan Tree Mayakoba			
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Operadora	95.58	95.58
Lote 3 Servicios, S. A. de C. V. ^{1,4}	Servicios de personal	-	80
Campo de Golf el Camaleón			
Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.	Operadora	100	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.	Servicios de personal	100	100
Hotel Villa Magna Madrid			
Nilaya Properties, S.L. ²	Tenedora	-	51
Hotel Villa Magna, S.L.U. ²	Operadora	-	51
Hotel Bless Collection			
Breda Capital, S. L. (Nota 1a.) ²	Operadora	-	51
Hotel One&Only Mandarin			
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Operadora y servicios especializados	100	100
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V. ^{1,4}	Servicios de personal	-	100

Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2022	2021
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
Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios	100	100
Otras			
Hamburgo Branded Residencial, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. ²	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 En las Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 01 de abril de 2022, se acordó la fusión de Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (fusionante) con Islas Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. (fusionada), con efectos al 01 abril de 2022, apartir de esta fecha la fusionante adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital de la fusionada.

En las Asambleas Extraordinarias de Accionistas celebradas el 01 de agosto de 2022, se acordó la fusión de Majahua Resort, S. de R. L. de C. V. (fusionante) con Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V. (fusionada), Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (fusionante) con Lotes 3 Servicios, S. A. de C. V. (fusionada) y Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V. (fusionante) con HH1 Servicios, S. de R. L. de C. V. (fusionada), con efectos al 01 de agosto de 2022, apartir de esta fecha la fusionante adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital de la fusionada.

² El 16 de noviembre de 2022 se vendió el 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., ver detalle en Nota 1.

³ Esta entidad corresponde a un negocio con control conjunto; por lo tanto, no se consolida en la Entidad.

⁴ 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.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor

grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de RLH Properties S. A. B. de C.V., como entidad económica es el peso mexicano al igual que la moneda de presentación de la Entidad. La moneda funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree, Andaz Mayakoba, One&Only Mandarin y L6 es el dólar estadounidense, de Nilaya Properties, S.L., el Hotel Villa Magna, S. L. y Breda Capital S. L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de "Utilidad cambiaria" y "Pérdida cambiaria".

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como se menciona a continuación:

- 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 ¹		Entorno Andaz		Entorno Banyan		Entorno Fairmont	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Estado de situación financiera condensado								
Activos circulantes	\$ -	\$ 289,031	\$ 360,937	\$ 274,926	\$ 834,338	\$ 604,810	\$ 579,469	\$ 457,908
Pasivos circulantes	-	420,198	274,819	202,993	714,841	601,463	596,859	338,276
Pasivos no circulantes	-	(131,185)	88,128	71,933	119,895	3,307	22,810	119,832
Activos no circulantes	-	9,186,231	2,476,790	2,898,847	3,219,200	3,370,271	2,875,876	2,416,696
Pasivos no circulantes	-	5,051,100	1,158,258	1,279,825	797,979	982,948	1,893,176	1,985,210
Activos neto no circulantes	-	4,135,131	1,320,522	1,379,022	2,421,221	2,407,323	922,500	431,486
Activos netos	-	3,983,988	1,406,650	1,450,935	2,540,918	2,410,830	945,110	571,118
Total participación no controladora	-	1,928,240	445,259	496,692	44,448	37,777	187,767	193,073
Porcentaje de participación no controladora	0%	49%	40%	40%	4.44%	4.44%	10.16%	10.16%
Estado del resultado integral condensado								
Ingresos	788,922	83,410	634,348	485,850	1,360,849	1,012,319	1,080,998	837,115
Resultados del periodo	(105,416)	(498,557)	13,381	73,112	195,982	204,548	(57,075)	(229)
Otros resultados integrales	(498,542)	(68,653)	(35,290)	36,947	(45,019)	42,208	11,198	100,117
Resultados integrales totales	(603,958)	(527,212)	(21,909)	110,059	150,943	248,756	(46,877)	99,888
Resultado asignado parte no controladora	\$ (51,854)	\$ (205,830)	\$ 5,392	\$ 29,245	\$ 5,999	\$ 9,213	\$ (5,955)	\$ (23)

La participación no controladora totalizo en \$677,474 y \$2,615,782 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. El resultado asignado a la parte no controladora ascendió a \$46,258 y \$167,175 en 2021 al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

¹ Derivado de la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L. realizada el 16 de noviembre del 2022 y de acuerdo en los establecido en la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" se dieron de baja los activos y pasivos en libros de la subsidiaria a la fecha de la transacción. El resultado integral corresponde a las operaciones realizadas desde el 01 de enero al 15 de noviembre de 2022, fecha de la venta del negocio. Véase Nota 1.

1. 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".

2. Activos financieros
3. 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.

2. 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.

3. 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.
- 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.

3. 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. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

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

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la 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 re-conocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se re-conocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Quando 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 pre-vista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

4. 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 2022 incluye \$287,995 (\$174,449 al 31 de diciembre de 2021) destinados para cubrir el servicio de la deuda. Véase Nota 6.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

Quando 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.

a. 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. Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluyen anticipo a proveedores, seguros pagados por anticipado y depósitos en garantía.

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

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de 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.

c. 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.

d. 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 2022 y 2021, RLH realizó pruebas de deterioro de sus activos y no identificó deterioro sobre los mismos.

e. 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.

f. 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 Costos de financiamiento.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

g. 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 reconocen 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.

h. 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 generada 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.

i. Ingresos diferidos

La Entidad registra ingresos diferidos por diversas transacciones en las cuales recibe efectivo por obligaciones de desempeño que no se han cumplido. La porción a corto plazo de los ingresos diferidos se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar, y en un rubro separado en el estado de situación financiera la 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 estado consolidado de situación financiera 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, 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 - neto. Los contratos incluyen cláusulas de devolución en caso de incumplimiento de acuerdos contractuales asociados a los contratos de operación. Los ingresos diferidos se cancelaron derivado de la venta del negocio. Véase nota 1.

j. 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.

k. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 26.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y negocio en conjunto, excepto cuando RLH es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, RLH determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que RLH espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y RLH tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

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

l. 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 obli-gatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se recono-cen en el momento en que el título legal es transferido al cliente y cuando se realiza la entrega de la residencia.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los ca-sos, la contraprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido

Componente de financiamiento

RLH no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, RLH no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

m. Nuevas normas y modificaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

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

“NIIF 9, NIC 139, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16” Reforma de la tasa de interés de referencia Fase 2. Véase Nota 3 i).

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

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

n. Otros resultados integrales (ORI)

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjerías, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, las remediones de la obligación por be-neficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

o. Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a la par-ticipación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones comunes en circula-ción en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas du-rante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina de la misma forma, tomando en consideración:

- El efecto después de impuestos a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.
- El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en cir-culación, asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

p. 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.

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

Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

La Administración de RLH requiere realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los 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.

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:

1. Estimaciones

Impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provi-sión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación fi-nal de la provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de RLH deben realizar proyecciones financieras y fiscales, las cuáles requieren de algunos supuestos (tasa de crecimiento y margen de utilidad bruto esperado), 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 sus las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

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

Cálculos de valor en uso

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

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

Plan de incentivo a largo plazo

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

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

1. 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. Durante 2022 no se dio ninguna combinación de negocios.

Contingencias y Compromisos:

1. Demandas laborales.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 \$17,998 y \$10,572, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones. Véase nota 14.

2. Compromisos.

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo si, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se ha reconocido un pasivo por las ventas que si cumplen estas condiciones por \$102,051 y \$4,168, respectivamente la cual se presenta en el rubro de provisiones. Asimismo, la Entidad tiene un pasivo contingente no registrado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de \$212,448 y \$277,709, respectivamente que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y sólo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmada por la ocurrencia de uno más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad. 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.

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

Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

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

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

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:

1. Estimaciones

Impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final de la provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de RLH deben realizar proyecciones financieras y fiscales, las cuáles requieren de algunos supuestos (tasa de crecimiento y margen de utilidad bruto esperado), 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 sus utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

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

Cálculos de valor en uso

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

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

Plan de incentivo a largo plazo

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

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

1. 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. Durante 2022 no se dio ninguna combinación de negocios.

Contingencias y Compromisos:

1. Demandas laborales.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 \$17,998 y \$10,572, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones. Véase nota 14.

2. Compromisos.

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

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

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

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	
	2022	2021
Cartera vigente	\$ 503,243	\$ 373,529
Cartera más de un año	944	-
Pérdida por deterioro de clientes*	(51,478)	(972)
Total clientes	\$ 452,709	\$ 372,557

* El año 2022, 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 2022, 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-).

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

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios a 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.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Ingresos diferidos

La Entidad registra ingresos diferidos por diversas transacciones en las cuales recibe efectivo por obligaciones de desempeño que no se han cumplido. La porción a corto plazo de los ingresos diferidos se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar, y en un rubro separado en el estado de situación financiera la 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 estado consolidado de situación financiera 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, 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 - neto. Los contratos incluyen cláusulas de devolución en caso de incumplimiento de acuerdos contractuales asociados a los contratos de operación. Los ingresos diferidos se cancelaron derivado de la venta del negocio.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o 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 re-versará en un futuro pre-visible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que 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.

Impuestos a la utilidad:

Al 31 de diciembre de 2022 RLH y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$1,649,435 contra la cual se aplicaron pérdidas de fiscales pendientes de amortizar por \$704,442 y obtuvieron pérdidas fiscales por \$205,688 (pérdidas fiscales de \$560,329 y utilidades fiscales de \$1,251,935 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales por \$864,021 en 2021). 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 aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad gravable. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
ISR causado	\$ 265,031	\$ 116,212
ISR diferido	<u>(530,828)</u>	<u>(400,123)</u>
Total	<u>\$ (265,797)</u>	<u>\$ (283,911)</u>

La conciliación entre las tasas causada y efectiva de ISR se muestra en la página siguiente.

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 146,239	\$ (263,776)
Tasa causada de ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	43,872	(79,133)
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:		
Efectos de inflación	(199,643)	57,627
Gastos no deducibles	48,022	21,859
Efecto de pérdidas fiscales	(78,501)	(314,841)
Efecto de tasas*	5,778	28,715
Efecto por venta de negocio	(91,748)	-
Otras partidas	<u>6,423</u>	<u>1,862</u>
	<u>\$ (265,797)</u>	<u>\$ (283,911)</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>182%</u>	<u>108%</u>

* 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 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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	
	2022	2021
Al 1 de enero	\$ (1,228,227)	\$ (1,260,969)
Crédito al estado consolidado de resultados	530,828	400,123
Otras reservas de capital *	187,348	(182,003)
Baja por venta de negocios (Nota 1)	609,615	-
Impuesto diferido de las combinaciones de negocios (Nota 1)	<u>-</u>	<u>(185,378)</u>
Al 31 de diciembre	<u>\$ 99,564</u>	<u>\$ (1,228,227)</u>

* Incluye un impuesto diferido de coberturas de flujos de efectivo por \$(111,014) en 2022 y \$56,522 en 2021.

El saldo de impuestos diferidos activos y pasivos se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuestos diferidos activos	\$ 941,603	\$ 344,674
Impuestos diferidos pasivos	<u>(842,039)</u>	<u>(1,572,901)</u>
	<u>\$ 99,564</u>	<u>\$ (1,228,227)</u>

La tasa corporativa de impuesto sobre la renta es una combinación de la tasa en México del 30% y de la tasa impositiva de España de 25%. El movimiento en los impuestos diferidos activos y pasivos durante el año, sin tener en cuenta la com-pensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se muestra en la siguiente página:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2021</u>	<u>Venta de</u> <u>negocio</u>	<u>Movimiento</u> <u>del año</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2022</u>
Provisiones de gastos	\$ 180,002	\$ -	\$ 174,655	\$ 354,657
Pérdidas fiscales por amortizar	947,433	(378,431)	(336,597)	232,405
Anticipos de clientes	139,684	-	434,354	574,038
Participación de los trabajadores en las utilidades	23,503	-	6,766	30,269
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	275	-	15,370	15,645
Intereses pendientes de deducir	79,797	-	(53,119)	26,678
Instrumentos financieros derivados	<u>62,667</u>	<u>(22,563)</u>	<u>(114,486)</u>	<u>(74,382)</u>
Impuestos diferidos activos	<u>1,433,361</u>	<u>(400,994)</u>	<u>126,943</u>	<u>1,159,310</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo	(2,410,100)	1,010,358	526,296	(873,446)
Pagos anticipados	(16,033)	-	(13,554)	(29,587)
Gastos preoperativos y de financiamiento	(23,268)	251	(301)	(23,318)
Inventario inmobiliario	<u>(212,187)</u>	<u>-</u>	<u>78,792</u>	<u>(133,395)</u>
Impuestos diferidos pasivos	<u>(2,661,588)</u>	<u>1,010,609</u>	<u>591,233</u>	<u>(1,059,746)</u>
Impuestos diferidos pasivos - Neto	<u>\$ (1,228,227)</u>	<u>\$ 609,615</u>	<u>\$ 718,176</u>	<u>\$ 99,564</u>

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2020</u>	<u>Combinación</u> <u>de negocios</u>	<u>Movimiento</u> <u>del año</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2021</u>
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	<u>119,093</u>	<u>-</u>	<u>(56,426)</u>	<u>62,667</u>
Impuestos diferidos activos	<u>1,008,769</u>	<u>103,072</u>	<u>321,520</u>	<u>1,433,361</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo	(2,169,705)	(288,450)	48,055	(2,410,100)
Pagos anticipados	(10,084)	-	(5,949)	(16,033)
Gastos preoperativos y de financiamiento	(13,632)	-	(9,636)	(23,268)
Inventario inmobiliario	<u>(76,317)</u>	<u>-</u>	<u>(135,870)</u>	<u>(212,187)</u>
Impuestos diferidos pasivos	<u>(2,269,738)</u>	<u>(288,450)</u>	<u>(103,400)</u>	<u>(2,661,588)</u>
Impuestos diferidos pasivos - Neto	<u>\$ (1,260,969)</u>	<u>\$ (185,378)</u>	<u>\$ 218,120</u>	<u>\$ (1,228,227)</u>

Al 31 de diciembre de 2022, RLH y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales por un total de \$5,277,743, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2013	381,550	2023
2014	54,157	2024
2015	35,243	2025
2016	438,547	2026
2017	604,215	2027
2018	2,374,420	2028
2019	1,155	2029
2020	582,252	2030
2021	594,589	2031
2022	211,615	2032
	\$ 5,277,743	

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

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es 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.

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	
	2022	2021
Edificios	\$ 11,335,519	\$ 14,590,828
Mobiliario y equipo	1,751,887	2,659,103
Equipo de cómputo	81,214	169,833
Equipo de transporte	71,872	93,390
	<u>13,240,492</u>	<u>17,513,154</u>
Depreciación acumulada	(2,025,221)	(2,862,259)
	<u>11,215,271</u>	<u>14,650,895</u>
Terrenos	3,395,487	7,980,169
Construcciones en proceso	1,121,565	864,738
Total	\$ 15,732,323	\$ 23,495,802

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

Costo	Saldo al 1 de enero de 2022	Adiciones	Bajas	Bajas a través de la venta de negocios ¹	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Edificios*	\$ 14,590,828	\$ 459,589	\$ (74,610)	\$ (2,673,683)	\$ 305,004	\$ (1,271,609)	\$ 11,335,519
Mobiliario y equipo	2,659,103	146,973	(71,240)	(823,826)	100,305	(259,428)	1,751,887
Equipo de cómputo	169,833	14,963	(26,130)	(63,859)	6,679	(20,272)	81,214
Equipo de transporte	93,390	6,540	(5,087)	(12,656)	(3,179)	(7,136)	71,872
Terrenos	7,980,169	-	-	(3,656,766)	-	(927,916)	3,395,487
Construcciones en proceso	864,738	670,193	-	(7,164)	(410,596)	4,394	1,121,565
Total	\$ 26,358,061	\$ 1,298,258	\$ (177,067)	\$ (7,237,954)	\$ (1,787)	\$ (2,481,967)	\$ 17,757,544

Depreciación	Saldo al 1 de enero de 2022	Depreciación	Bajas	Bajas a través de la venta de negocios ¹	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Edificios	\$ 1,999,739	\$ 429,319	\$ (14,275)	\$ (599,620)	\$ 3,440	\$ (233,325)	\$ 1,585,278
Mobiliario y equipo	679,979	215,139	(69,417)	(356,515)	(2,685)	(117,352)	349,149
Equipo de cómputo	130,401	20,678	(26,693)	(53,796)	5	(16,252)	54,343
Equipo de transporte	52,140	10,934	(3,654)	(8,785)	(9,580)	(4,604)	36,451
Total	\$ 2,862,259	\$ 676,070	\$ (114,039)	\$ (1,018,716)	\$ (8,820)	\$ (371,533)	\$ 2,025,221
Neto	\$ 23,495,802						\$ 15,732,323

¹ La baja a través de la venta de negocios corresponde a la venta de Nilaya Properties S. L. que se menciona en la nota 1.

Por el año terminado 31 de diciembre de 2021, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como se muestra como se muestra a continuación:

Costo	Saldo al 1 de enero de 2021	Adiciones	Adquisición de negocios	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
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

Depreciación	Saldo al 1 de enero de 2021	Depreciación	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Edificios	\$ 1,851,186	\$ 337,050	\$ (49,830)	\$ 41,559	\$ 19,774	\$ 1,999,739
Mobiliario y equipo	659,977	202,511	(158,269)	(33,802)	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	\$ 578,095	\$ (209,568)	\$ (5,453)	\$ 30,659	\$ 2,862,259
Neto	\$ 19,916,200					\$ 23,495,802

* El importe de edificio incluye renovación de edificios, mejoras a locales arrendados y activos por derechos de uso.

a. La depreciación registrada en los resultados de 2022 y 2021 asciende a \$676,070 y \$576,095, respectivamente.

b. Al 31 de diciembre de 2022, los inmuebles de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba, One & Only, cuyo valor neto en libros asciende a \$13,043,464, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 15.

Al 31 de diciembre de 2021 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 Mayakoba cuyo valor neto en libros asciende a \$17,752,097, se encuentran garantizando los préstamos bancarios

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

Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de 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. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

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

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la 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 pre- vista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

Nota 1 - 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 notional. La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto notional de los swaps. 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 2022 y 2021, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad son:

Entidad	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa			Valor razonable al	
				Fija	Variable		31 de diciembre de	
					2022	2021	2022	2021
Mayakoba Thal*	371,051	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	4.59%	0.15%	\$ 28,716	\$ (9,191)
Mayakoba Thal*	247,367	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	4.59%	0.15%	19,734	(6,426)
Islas de Mayakoba**	704,819	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	4.53%	0.10%	28,083	(61,009)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	871,167	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	-	0.21%	-	(2,145)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1,192,208	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	4.75%	0.21%	126,515	(7,855)
Inalmex	235,746	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	4.76%	0.17%	15,222	(29,816)
Inalmex	530,428	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	4.76%	0.17%	13,350	(17,239)
Majahua Resorts	1,085,817	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.58%	-	16,319	-
Hotel Rosewood Villa Magna***	536,581	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	-	(0.53%)	-	(8,522)
Hotel Rosewood Villa Magna***	143,475	01-mar-19	01-mar-33	0.91%	-	(0.53%)	-	(27,373)
Hotel Rosewood Villa Magna***	680,056	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	-	(0.53%)	-	(33,396)
Breda Capital, S. L.***	779,062	13-may-19	13-nov-26	0.85%	-	(0.53%)	-	(31,061)
Breda Capital, S. L.***	243,777	13-may-19	13-nov-26	0.46%	-	(0.53%)	-	(5,259)
							<u>247,939</u>	<u>(239,292)</u>
Menos - Porción a plazo menor de un año							<u>13,350</u>	<u>2,145</u>
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							<u>\$ 234,589</u>	<u>\$ (237,147)</u>

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 74% (64% al 31 de diciembre de 2021).

- * 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.
- ** Tal como se mencionó en la nota 3 i), el 15 de diciembre de 2022 se realizó el cambio de la tasa de referencia del crédito de Libor a SOFR. Este cambio se realizó simultáneamente en el instrumento financiero derivado y en el elemento cubierto (préstamo bancario). Asimismo, no se reconocieron efectos en el estado de resultado por consecuencia de los cambios contractuales del instrumento financiero de cobertura.
- *** Estos derivados de coberturas fueron dados de baja derivado de la venta de negocios que realizó la entidad y que se detallan en la nota 1.

Cobertura de flujo de efectivo registrados en capital:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo inicial	\$ (126,092)	\$ (269,070)
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	449,990	201,144
Baja a través de la venta de negocios*	(57,656)	-
Reclasificado de ORI a resultados	-	772
ISR diferido	<u>(106,343)</u>	<u>(58,938)</u>
Saldo final	<u>\$ 159,899</u>	<u>\$ (126,092)</u>

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

El valor razonable de los swaps que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap a valor presente, al cierre del 31 de diciembre de 2022 y 2021 dio lugar a un activo (pasivo) y un abono (cargo) al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma si-multánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado. Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por \$354,475 y \$201,144, respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del notional, 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. 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 2022, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai	\$ 28,716	\$ 29,797	\$ 27,090
Mayakoba Thai	19,734	20,492	18,695
Islas de Mayakoba	28,083	36,243	31,265
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	126,515	134,057	123,232
Inalmex	15,222	20,835	18,039
Inalmex	13,350	14,083	13,073
Majahua Resorts	16,319	50,202	43,438
Total	\$ 247,939	\$ 305,709	\$ 274,832
Variación		\$ 57,770	\$ 26,893
Efecto en el estado de resultados integrales, neto de impuestos		\$ 40,439	\$ 18,825

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

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 2022 y 2021 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 2022 y 2021:

2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 247,939	\$ -	\$ 247,939
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	125,188	-	125,188
Total	\$ -	\$ 373,127	\$ -	\$ 373,127
2021				
Activos				
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	\$ -	\$ 166,679	\$ -	\$ 166,679
Total	\$ -	\$ 166,679	\$ -	\$ 166,679
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 239,292	\$ -	\$ 239,292
Total	\$ -	\$ 239,292	\$ -	\$ 239,292

Durante el período al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Capital 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.

Nota 1 - Capital contable:

Con fecha 02 de diciembre de 2022, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, donde se acordó lo siguiente:

- I. Se aprobó disminuir el capital de RLH en su parte fija por una cantidad de \$2,600,090, equivalente a 2.33 por acción. Mediante reembolso en efectivo, en forma proporcional a favor de la totalidad de sus accionistas. Este desembolso fue realizado a los accionistas el 14 de diciembre de 2022. La disminución de capital social aprobada no resultó en la cancelación de acciones del capital social, asimismo, los accionistas de la Entidad mantendrán los mismos porcentajes respecto del total del capital social.
- II. Se aprobó en virtud de la disminución del capital social, el monto del capital social suscrito y pagado de la Entidad asciende a \$7,443,177, representado por un total de 1,115,918,526 acciones ordinarias, nominativa de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social.

Con fecha 17 de marzo de 2021, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante lo cual se acordó lo siguiente:

- I. Se resuelve cancelar 18,815,914 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, que no fueron suscritas y pagadas derivado del aumento de capital social del 2019, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de \$169,343.
- II. Se aprueba incrementar la parte fija del capital social en \$2,012,482 que está representado por 223,609,077 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de \$9 pesos por acción, más una prima por suscripción de acciones de \$894,436, con un valor de \$4 pesos por cada acción.

El capital social suscrito y pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a \$2,012,482 y la prima pagada a \$894,436 para un total de \$2,906,918.

Considerando todos los puntos anteriores, el capital social y el número de acciones al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integra de la siguiente forma:

Al 31 de diciembre de 2022

Número de acciones		Descripción	Importe	
2022	2021		2022	2021
1,115,918,526	1,115,918,526	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 7,443,177	\$ 10,043,267
1,115,918,526	1,115,918,526	Capital social suscrito y exhibido	\$ 7,443,177	\$ 10,043,267

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones en circulación al 31 de diciembre de 2022:

Al 1 de enero de 2021	\$ 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 y 2022	<u>\$ 1,115,918,526</u>

¹ Al 31 de diciembre de 2022, no existieron movimientos en el número de acciones de la Entidad.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe 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 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por \$1,003,019.

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de las 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:

	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Otros	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	\$ 904,069	\$ (274,430)	\$ 629,639
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	36,886	-	36,886
Remediones 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
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(684,055)	-	(684,055)
Baja a través de la venta de negocios	153,898	(57,656)	96,242
Remediones actuariales	-	43	43
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	343,646	343,646
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 410,798</u>	<u>\$ 143,500</u>	<u>\$ 554,298</u>

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

Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a la 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.

Utilidad por acción básica y diluida:

La utilidad 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 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 por acción básica y diluida:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utilidad por acción básica y diluida:		
Utilidad neta del año atribuible a la participación controladora	<u>\$ 458,294</u>	<u>\$ 187,310</u>
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	<u>1,115,918,526</u>	<u>1,023,389,366</u>
Utilidad por acción básica y diluida:	<u>\$.41</u>	<u>\$.18</u>

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

Beneficios a los empleados

La Entidad opera distintos planes al retiro, incluyendo de beneficios definidos.

RLH proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, 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.

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Otros beneficios a largo plazo ¹	\$ 120,970	\$ 52,883
Obligación por beneficios definidos (OBD) ²	21,534	44,852
Beneficios a los empleados a largo plazo	142,504	97,735
Otros beneficios a corto plazo ¹	289,549	-
Al final del año	\$ 432,053	\$ 97,735

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 \$374,906 y se presenta en gastos corporativos. Véase nota 24.

Los otros beneficios clasificados a corto plazo corresponden a los pagos acordados con ciertos directivos que serán liquidados durante el año 2023.

² Obligación por beneficios definidos.

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2022 y 2021, ascendió a \$21,534 y \$44,852, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año se muestra en la página siguiente:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Al 1 de enero	\$ 44,852	\$ 37,054
Disminución a través de la venta de negocios	(25,907)	-
Incremento a través de adquisición de negocios	-	3,507
Costo del servicio corriente	2,486	2,557
Costo de interés	1,489	138
Remediones:		
Por cambios en supuestos financieros	(19)	1,700
Pagos con cargo a la provisión	(1,367)	(104)
Al 31 de diciembre	\$ 21,534	\$ 44,852

Los supuestos actuariales significativos fueron los siguientes:

Concepto	31 de diciembre de	
	2022	2021
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	9.15%	8.05%
Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	4.49%	4.49%
Tasa de incremento del salario mínimo	3.64%	3.73%
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	Importe
Tasa de descuento base	\$ 21,534
Tasa de descuento 5%	\$ 20,574
Tasa de descuento -5%	\$ 22,574

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

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 %	
		2022	2021
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.	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	80
Campo de Golf el Camaleón			
Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.	Operadora	100	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.	Servicios de personal	100	100
Hotel Villa Magna Madrid			
Nilaya Properties, S.L. ²	Tenedora	-	51
Hotel Villa Magna, S.L.U. ²	Operadora	-	51
Hotel Bless Collection			
Breda Capital, S. L. (Nota 1a.) ³	Operadora	-	51
Hotel One&Only Mandarin			
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Operadora y servicios especializados	100	100
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V. ^{1,4}	Servicios de personal	-	100

Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2022	2021
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
Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios	100	100
Otras			
Hamburgo Branded Residential, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	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 En las Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 01 de abril de 2022, se acordó la fusión de Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (fusionante) con Islas Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. (fusionada), con efectos al 01 abril de 2022, apartir de esta fecha la fusionante adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital de la fusionada.

En las Asambleas Extraordinarias de Accionistas celebradas el 01 de agosto de 2022, se acordó la fusión de Majahua Resort, S. de R. L. de C. V. (fusionante) con Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V. (fusionada), Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (fusionante) con Lotes 3 Servicios, S. A. de C. V. (fusionada) y Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V. (fusionante) con HH1 Servicios, S. de R. L. de C. V. (fusionada), con efectos al 01 de agosto de 2022, apartir de esta fecha la fusionante adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital de la fusionada.

² El 16 de noviembre de 2022 se vendió el 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., ver detalle en Nota 1.

³ Esta entidad corresponde a un negocio con control conjunto; por lo tanto, no se consolida en la Entidad.

4 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.

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.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Gastos administrativos y de operación:

Los gastos administrativos y de operación se integran como sigue:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2022	2021
Servicios administrativos	\$ 458,728	\$ 398,321
Gastos de operación*	204,730	298,102
Cuotas condominiales	177,822	181,707
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	206,265	154,129
Honorarios	35,449	41,003
Mantenimiento y recuperación de playa	24,096	29,274
Transportación	40,495	24,582
Impuestos no deducibles	86,377	23,167
Alimentos	7,212	6,830
Deterioro (reversa) de activos financieros	50,506	(62,598)
	<u>\$ 1,291,680</u>	<u>\$ 1,094,517</u>

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

Gastos de venta y de mercadotecnia:

Los gastos de venta y de mercadotecnia se integran como se muestra a continuación:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2022	2021
Publicidad	\$ 234,323	\$ 152,321
Beneficios al personal	148,741	111,181
Honorarios	90,177	62,379
Promociones	74,117	59,027
Gastos de oficina y relaciones públicas	39,487	15,240
Comisiones sobre venta	91,180	272
Otros	1,439	433
	<u>\$ 679,464</u>	<u>\$ 400,853</u>

Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Gastos de personal	\$ 188,221	\$ 105,541
Beneficios a los empleados (Nota 19)	374,906	52,884
Otros gastos corporativos recurrentes ¹	58,632	85,389
Otros gastos corporativos no recurrentes ²	12,935	9,387
	<u>\$ 634,694</u>	<u>\$ 253,201</u>

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

² Al 31 de diciembre de 2021, este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición del Hotel Bless Collection. Véase nota 1.

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

Gastos administrativos y de operación:

Los gastos administrativos y de operación se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Servicios administrativos	\$ 458,728	\$ 398,321
Gastos de operación*	204,730	298,102
Cuotas condominiales	177,822	181,707
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	206,265	154,129
Honorarios	35,449	41,003
Mantenimiento y recuperación de playa	24,096	29,274
Transportación	40,495	24,582
Impuestos no deducibles	86,377	23,167
Alimentos	7,212	6,830
Deterioro (reversa) de activos financieros	50,506	(62,598)
	<u>\$ 1,291,680</u>	<u>\$ 1,094,517</u>

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

Gastos de venta y de mercadotecnia:

Los gastos de venta y de mercadotecnia se integran como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Publicidad	\$ 234,323	\$ 152,321
Beneficios al personal	148,741	111,181
Honorarios	90,177	62,379
Promociones	74,117	59,027
Gastos de oficina y relaciones públicas	39,487	15,240
Comisiones sobre venta	91,180	272
Otros	1,439	433
	<u>\$ 679,464</u>	<u>\$ 400,853</u>

Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Gastos de personal	\$ 188,221	\$ 105,541
Beneficios a los empleados (Nota 19)	374,906	52,884
Otros gastos corporativos recurrentes ¹	58,632	85,389
Otros gastos corporativos no recurrentes ²	12,935	9,387
	<u>\$ 634,694</u>	<u>\$ 253,201</u>

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

² Al 31 de diciembre de 2021, este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición del Hotel Bless Collection. Véase nota 1.

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

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios a 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.

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

Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de 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. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

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

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la 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 re-conocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se re-conocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no 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 pre-venta 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.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Nuevas normas y modificaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

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

"NIIF 9, NIC 139, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16" Reforma de la tasa de interés de referencia Fase 2. Véase Nota 3 i).

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

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

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

Factores de los riesgos financieros

Las actividades de RLH la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo climático. La Administración se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en 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 junto con el departamento de planeación financiera y 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. Al 31 de diciembre de 2022, la entidad posee todos sus créditos en dólares estadounidenses.

Al año terminado el 31 de diciembre de 2022, para los créditos donde ya se realizó el cambio de las tasas de referencia, RLH no ha adoptado ninguna de las exenciones de contabilidad de cobertura proporcionado por la 'Fase 2'. Dicho esto, para estos créditos se (i) utilizó una nueva

alternativa como tasa de cambio de referencia (i) se modificó la descripción de la partida cubierta y (iii) se modificó la descripción de los instrumentos de cobertura.

El departamento de planeación financiera de RLH gestiona el plan de transición a una tasa alternativa de referencia, en donde ya se han realizado dos cambios de tasas en el año 2022 y el resto de los créditos se espera sean cambiados durante 2023. El mayor cambio será las modificaciones a los términos contractuales de la deuda a tasa variable referenciada a la Libor y el instrumento asociado y la actualización correspondiente de la designación de cobertura. Sin embargo, la tasa de referencia modificada también puede afectar a otros sistemas, procesos, modelos de riesgo y valuación, además de tener implicaciones fiscales y contables.

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

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a SOFR, la entidad no ha tenido la necesidad de realizar ajustes para reconocer los cambios de la tasas de referencia, no obstante, es posible que sea necesario aplicar ajustes de las diferencias de plazo y las diferencias de crédito a la nueva tasa de referencia para permitir que las dos tasas de referencia sean económicamente equivalentes en la transición para el resto de créditos durante el 2023.

Al 31 de diciembre de 2022, solo dos de los seis créditos con los que RLH ya han transaccionado de Libor a la nueva tasa de referencia SOFR. El primero fue el crédito que posee Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. donde, tal como se menciona en la nota 15e. se liquidó su antigua deuda con Bancomext, S. N. C y se contrató una nueva deuda con BBVA Bancomer S. A., la cual fue negociada con SOFR al igual que su partida cubierta, el segundo fue el crédito que se tiene en Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. donde se acordó con los bancos emisores hacer el cambio en la última fecha de cupón del 2022, adicionalmente, para este crédito la metodología de cambio implementada fue aplicar el fallback spread publicado por el Banco Central de México de 0.2616% en la tasa fija (sumándosela al crédito y restándosela al derivado para cumplir con las equivalencias) y cambiar la parte variable de Libor a SOFR de tal forma que con el fallback spread se generó una equivalencia de tasas.

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

Al 31 de diciembre de 2022, los créditos que poseen las tasas de referencia SOFR se detallan en la nota 15 incisos c) y e) que totalizan en \$2,360,529, por otro lado, el resto de créditos que aún no han cambiado su tasa de referencia se detallan en los incisos a) b) d) y f) de la misma nota, y totalizan en \$4,230,164.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor y SOFR (Libor y Euribor para 2021) que se detalla en la Nota 15 incisos a), b), c), d), e) f) g) y h) que totalizan \$6,590,694 y \$9,923,603 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. Para cubrir la variabilidad de los flujos de efectivo de estos préstamos la Entidad adquirió instrumentos financieros derivados correspondientes a swaps de tasas de interés, y aplica contabilidad de cobertura, considerando que términos clave (monto del principal, fechas de pago, fechas de revisión, tipo de moneda) coinciden con los de la deuda en la que paga un préstamo a tasa fija y recibe una tasa variable. Todos los swaps de tasa de interés son para cubrir el riesgo de los préstamos a tasa variable Libor. Véase Nota 17. Cómo se indica en dicha Nota la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto notional de los swaps.

Riesgo en el cambio de la tasa de referencia

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

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

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

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

1. Riesgo de precios

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

2. 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.

3. 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.

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cartera vigente	\$ 503,243	\$ 373,529
Cartera más de un año	944	-
Pérdida por deterioro de clientes*	<u>(51,478)</u>	<u>(972)</u>
Total clientes	<u>\$ 452,709</u>	<u>\$ 372,557</u>

* El año 2022, 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 2022, 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-).

1. 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 2022 y 2021 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2022					
Préstamos bancarios	\$ 72,431	\$ 280,881	\$ 416,578	\$ 5,993,313	\$ 6,743,183
Proveedores	281,812	-	-	-	281,812
Intereses sobre préstamos	121,489	381,981	457,411	1,807,899	2,748,780
Partes relacionadas	24,244	-	-	-	24,244
Cuentas por pagar y gastos acumulados	730,744	288,800	-	-	997,544
Otras cuentas por pagar a largo plazo	120,989	-	-	-	120,989
Arrendamientos	7,532	21,013	14,385	7,605	50,535
	<u>\$ 1,359,021</u>	<u>\$ 910,655</u>	<u>\$ 888,374</u>	<u>\$ 7,808,817</u>	<u>\$ 10,966,887</u>
Al 31 de diciembre de 2021					
Préstamos bancarios	\$ 17,908	\$ 150,508	\$ 481,530	\$ 9,293,859	\$ 9,923,803
Proveedores	330,650	-	-	-	330,650
Intereses sobre préstamos	71,888	217,887	280,811	1,471,327	2,041,891
Partes relacionadas	25,388	-	-	249,292	274,678
Cuentas por pagar y gastos acumulados	704,085	146,747	-	-	850,832
Instrumentos financieros derivados	2,145	-	-	237,147	239,292
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	52,883	52,883
Arrendamientos	871	20,150	36,206	10,706	67,933
	<u>\$ 1,152,931</u>	<u>\$ 535,270</u>	<u>\$ 778,547</u>	<u>\$ 11,315,014</u>	<u>\$ 13,781,782</u>

Administración de capital

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

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

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

Durante 2022 y 2021 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 2022 y 2021:

2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 247,939	\$ -	\$ 247,939
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	125,188	-	125,188
Total	\$ -	\$ 373,127	\$ -	\$ 373,127
2021				
Activos				
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	\$ -	\$ 166,679	\$ -	\$ 166,679
Total	\$ -	\$ 166,679	\$ -	\$ 166,679
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 239,292	\$ -	\$ 239,292
Total	\$ -	\$ 239,292	\$ -	\$ 239,292

Durante el período al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

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

Gastos administrativos y de operación:

Los gastos administrativos y de operación se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Servicios administrativos	\$ 458,728	\$ 398,321
Gastos de operación*	204,730	298,102
Cuotas condominiales	177,822	181,707
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	206,265	154,129
Honorarios	35,449	41,003
Mantenimiento y recuperación de playa	24,096	29,274
Transportación	40,495	24,582
Impuestos no deducibles	86,377	23,167
Alimentos	7,212	6,830
Deterioro (reversa) de activos financieros	50,506	(62,598)
	<u>\$ 1,291,680</u>	<u>\$ 1,094,517</u>

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

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

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.

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

Crédito mercantil

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

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de 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.

Activos intangibles y crédito mercantil:

Los activos intangibles y crédito mercantil se integran a continuación:

	Activos intangibles					
	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros	Suma de Activos Intangibles	Credito mercantil	Total
Costo						
Al 1 de enero de 2021	\$ 605,625	\$ 283,014	\$ 167,285	\$ 1,055,924	\$ 1,131,837	\$ 2,187,761
Adiciones	-	-	4,139	4,139	34,457	38,596
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
Bajas a través de venta de negocios	-	(221,361)	(31,875)	(253,236)	(801,580)	(1,054,816)
Adiciones	-	-	43,591	43,591	-	43,591
Bajas	-	-	(7,734)	(7,734)	-	(7,734)
Traspasos	-	-	3,627	3,627	-	3,627
Efecto de conversión	(31,600)	(31,581)	(7,581)	(70,762)	(176,424)	(247,186)
	591,855	8,796	179,619	780,270	151,844	932,114
Amortización						
Al 1 de enero de 2021	(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)
Cargo a resultados	(34,137)	(18,470)	(27,392)	(79,999)	-	(79,999)
Traspasos	(12,202)	-	1,541	(10,661)	-	(10,661)
Bajas a través de venta de negocios	-	10,775	9,792	20,567	-	20,567
Bajas	-	-	2,316	2,316	-	2,316
Efecto de conversión	6,752	19,405	(9,782)	16,375	-	16,375
	(212,286)	(2,349)	(122,948)	(337,583)	-	(337,583)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 379,567	\$ 6,447	\$ 56,671	\$ 442,685	\$ 151,844	\$ 594,529

La baja a través de la venta de negocios corresponde a la venta de ~~Nilaya Properties S. L.~~ que se menciona en la nota 1.

Valor neto en libros	Activos intangibles			Suma de Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros			
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
Costo	\$ 591,855	\$ 8,796	\$ 179,619	\$ 780,270	\$ 151,844	\$ 932,114
Amortización	(212,288)	(2,349)	(122,948)	(337,585)	-	(337,585)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 379,567	\$ 6,447	\$ 56,671	\$ 442,685	\$ 151,844	\$ 594,529

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 que se tuvo registrado hasta el 31 de diciembre de 2021 era de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2022 y 2021 asciende a \$79,999 \$ y \$72,387, respectivamente.

RLH realiza pruebas anuales para saber si el **crédito mercantil** ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2022 y 2021, 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 2022 no se han reconocido pérdidas por deterioro.

El enfoque de la Administración y los supuestos claves utilizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 Collection fueron los siguientes:

	Four Seasons		Fairmont Mayakoba		Villa Magna ¹	Bless Madrid ¹
	2021	2021	2022	2021	2021	2021
Crédito mercantil	\$ 42,984	\$ 42,984	\$ 111,563	\$ 111,563	\$ 936,922	\$ 34,457
Margen en la valuación	2,115,058	1,987,084	1,351,658	506,406	761,773	-
Tasa de descuento	10.05%	10.25%	10.40%	11.00%	7.00%	7.25%
Tasa de capitalización	7.50%	7.25%	7.85%	8.00%	5.00%	5.25%
Costos de cierre	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Periodo de retención	10 años	10 años	7 años	7 años	10 años	7 años

¹ Tal como se detalla en la nota 1, el 16 de noviembre de 2022 se realizó la venta del 51% del capital social de Nilava Properties, S.L., propietaria del 100% de los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid, derivado de lo anterior se dieron de baja el **crédito mercantil** que se tenía registrado a la fecha de la transacción.

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

Deterioro

RLH evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus 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 presta 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.

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

Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y negocio en conjunto, excepto cuando RLH es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, RLH determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que RLH espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y RLH tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

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

Impuestos a la utilidad:

Al 31 de diciembre de 2022 RLH y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$1,649,435 contra la cual se aplicaron pérdidas de fiscales pendientes de amortizar por \$704,442 y obtuvieron pérdidas fiscales por \$205,688 (pérdidas fiscales de \$560,329 y utilidades fiscales de \$1,251,935 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales por \$864,021 en 2021). 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 aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad gravable. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
ISR causado	\$ 265,031	\$ 116,212
ISR diferido	<u>(530,828)</u>	<u>(400,123)</u>
Total	<u>\$ (265,797)</u>	<u>\$ (283,911)</u>

La conciliación entre las tasas causada y efectiva de ISR se muestra en la página siguiente.

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 146,239	\$ (263,776)
Tasa causada de ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	43,872	(79,133)
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:		
Efectos de inflación	(199,643)	57,627
Gastos no deducibles	48,022	21,859
Efecto de pérdidas fiscales	(78,501)	(314,841)
Efecto de tasas*	5,778	28,715
Efecto por venta de negocio	(91,748)	-
Otras partidas	<u>6,423</u>	<u>1,862</u>
	<u>\$ (265,797)</u>	<u>\$ (283,911)</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>182%</u>	<u>108%</u>

* 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 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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	
	2022	2021
Al 1 de enero	\$ (1,228,227)	\$ (1,260,969)
Crédito al estado consolidado de resultados	530,828	400,123
Otras reservas de capital *	187,348	(182,003)
Baja por venta de negocios (Nota 1)	609,615	-
Impuesto diferido de las combinaciones de negocios (Nota 1)	<u>-</u>	<u>(185,378)</u>
Al 31 de diciembre	<u>\$ 99,564</u>	<u>\$ (1,228,227)</u>

* Incluye un impuesto diferido de coberturas de flujos de efectivo por \$(111,014) en 2022 y \$56,522 en 2021.

El saldo de impuestos diferidos activos y pasivos se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Impuestos diferidos activos	\$ 941,603	\$ 344,674
Impuestos diferidos pasivos	<u>(842,039)</u>	<u>(1,572,901)</u>
	<u>\$ 99,564</u>	<u>\$ (1,228,227)</u>

La tasa corporativa de impuesto sobre la renta es una combinación de la tasa en México del 30% y de la tasa impositiva de España de 25%. El movimiento en los impuestos diferidos activos y pasivos durante el año, sin tener en cuenta la com-pensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se muestra en la siguiente página:

	Al 31 de diciembre de 2021	Venta de negocio	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2022
Provisiones de gastos	\$ 180,002	\$ -	\$ 174,655	\$ 354,657
Pérdidas fiscales por amortizar	947,433	(378,431)	(336,597)	232,405
Anticipos de clientes	139,684	-	434,354	574,038
Participación de los trabajadores en las utilidades	23,503	-	6,766	30,269
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	275	-	15,370	15,645
Intereses pendientes de deducir	79,797	-	(53,119)	26,678
Instrumentos financieros derivados	62,667	(22,563)	(114,486)	(74,382)
Impuestos diferidos activos	1,433,361	(400,994)	126,943	1,159,310
Inmuebles, mobiliario y equipo	(2,410,100)	1,010,358	526,296	(873,446)
Pagos anticipados	(16,033)	-	(13,554)	(29,587)
Gastos preoperativos y de financiamiento	(23,268)	251	(301)	(23,318)
Inventario inmobiliario	(212,187)	-	78,792	(133,395)
Impuestos diferidos pasivos	(2,661,588)	1,010,609	591,233	(1,059,746)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	\$ (1,228,227)	\$ 609,615	\$ 718,176	\$ 99,564

	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)	-	(136,870)	(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 2022, RLH y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales por un total de \$5,277,743, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2013	381,550	2023
2014	54,157	2024
2015	35,243	2025
2016	438,547	2026
2017	604,215	2027
2018	2,374,420	2028
2019	1,155	2029
2020	582,252	2030
2021	594,589	2031
2022	211,615	2032
	<u>\$ 5,277,743</u>	

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Activos intangibles

Activos intangibles

Las marcas, contratos de operación y otros activos adquiridos individualmente se presentan al 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 contra-prestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de 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.

Los activos intangibles y crédito mercantil se integran a continuación:

	Activos intangibles					
	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros	Suma de Activos Intangibles	Crédito mercantil	Total
Costo						
Al 1 de enero de 2021	\$ 605,625	\$ 283,014	\$ 167,285	\$ 1,055,924	\$ 1,131,837	\$ 2,187,761
Adiciones	-	-	4,139	4,139	34,457	38,596
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
Bajas a través de venta de negocios	-	(221,361)	(31,875)	(253,236)	(801,580)	(1,054,816)
Adiciones	-	-	43,591	43,591	-	43,591
Bajas	-	-	(7,734)	(7,734)	-	(7,734)
Traspasos	-	-	3,627	3,627	-	3,627
Efecto de conversión	(31,600)	(31,581)	(7,581)	(70,762)	(176,424)	(247,166)
	591,855	8,796	179,619	780,270	151,844	932,114
Amortización						
Al 1 de enero de 2021	(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)
Cargo a resultados	(34,137)	(18,470)	(27,392)	(79,999)	-	(79,999)
Traspasos	(12,202)	-	1,541	(10,661)	-	(10,661)
Bajas a través de venta de negocios	-	10,775	9,792	20,567	-	20,567
Bajas	-	-	2,316	2,316	-	2,316
Efecto de conversión	6,752	19,405	(9,782)	16,375	-	16,375
	(212,288)	(2,349)	(122,948)	(337,585)	-	(337,585)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 379,567	\$ 6,447	\$ 56,671	\$ 442,685	\$ 151,844	\$ 594,529

La baja a través de la venta de negocios corresponde a la venta de Nilaya Properties S. L. que se menciona en la nota 1.

Valor neto en libros	Activos intangibles			Suma de Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros			
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
Costo	\$ 591,855	\$ 8,796	\$ 179,619	\$ 780,270	\$ 151,844	\$ 932,114
Amortización	(212,288)	(2,349)	(122,948)	(337,585)	-	(337,585)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 379,567	\$ 6,447	\$ 56,671	\$ 442,685	\$ 151,844	\$ 594,529

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 que se tuvo registrado hasta el 31 de diciembre de 2021 era de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2022 y 2021 asciende a \$79,999 \$ y \$72,387, respectivamente.

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2022 y 2021, 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 2022 no se han reconocido pérdidas por deterioro.

El enfoque de la Administración y los supuestos claves utilizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 Collection fueron los siguientes:

	Four Seasons		Fairmont Mayakoba		Villa Magna ¹	Bless Madrid ¹
	2021	2021	2022	2021	2021	2021
Crédito mercantil	\$ 42,984	\$ 42,984	\$ 111,563	\$ 111,563	\$ 936,922	\$ 34,457
Margen en la valuación	2,115,058	1,987,084	1,351,658	508,408	761,773	-
Tasa de descuento	10.05%	10.25%	10.40%	11.00%	7.00%	7.25%
Tasa de capitalización	7.50%	7.25%	7.85%	8.00%	5.00%	5.25%
Costos de cierre	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Periodo de retención	10 años	10 años	7 años	7 años	10 años	7 años

¹ Tal como se detalla en la nota 1, el 16 de noviembre de 2022 se realizó la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., propietaria del 100% de los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid, derivado de lo anterior se dieron de baja el crédito mercantil que se tenía registrado a la fecha de la transacción.

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

Activos intangibles

Activos intangibles

Las marcas, contratos de operación y otros activos adquiridos individualmente se presentan al cos-to histórico menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contra-tos de operación y marcas durante su vida útil estimada que para el hotel Four Seasons Ciudad de México es de 19 años, para los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba es de 20 años y para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba de 25 años. En el caso del Hotel Villa Magna de Madrid la marca es de vida indefinida.

Crédito mercantil

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

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de 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.

Los activos intangibles y crédito mercantil se integran a continuación:

	Activos intangibles			Suma de Activos Intangibles	Crédito mercantil	Total
	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros			
Costo						
Al 1 de enero de 2021	\$ 605,625	\$ 283,014	\$ 167,285	\$ 1,055,924	\$ 1,131,837	\$ 2,187,761
Adiciones	-	-	4,139	4,139	34,457	38,596
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
Bajas a través de venta de negocios	-	(221,361)	(31,875)	(253,236)	(801,580)	(1,054,816)
Adiciones	-	-	43,591	43,591	-	43,591
Bajas	-	-	(7,734)	(7,734)	-	(7,734)
Traspasos	-	-	3,627	3,627	-	3,627
Efecto de conversión	(31,600)	(31,581)	(7,581)	(70,762)	(176,424)	(247,186)
	591,855	8,796	179,619	780,270	151,844	932,114
Amortización						
Al 1 de enero de 2021	(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)
Cargo a resultados	(34,137)	(18,470)	(27,392)	(79,999)	-	(79,999)
Traspasos	(12,202)	-	1,541	(10,661)	-	(10,661)
Bajas a través de venta de negocios	-	10,775	9,792	20,567	-	20,567
Bajas	-	-	2,316	2,316	-	2,316
Efecto de conversión	6,752	19,405	(9,782)	16,375	-	16,375
	(212,286)	(12,349)	(122,948)	(337,583)	-	(337,583)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 379,567	\$ 6,447	\$ 56,671	\$ 442,685	\$ 151,844	\$ 594,529

La baja a través de la venta de negocios corresponde a la venta de ~~Nilaya Properties S. L.~~ que se menciona en la nota 1.

Valor neto en libros	Activos intangibles			Suma de Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros			
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
Costo	\$ 591,855	\$ 8,796	\$ 179,619	\$ 780,270	\$ 151,844	\$ 932,114
Amortización	(212,288)	(2,349)	(122,948)	(337,585)	-	(337,585)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 379,567	\$ 6,447	\$ 56,671	\$ 442,685	\$ 151,844	\$ 594,529

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 que se tuvo registrado hasta el 31 de diciembre de 2021 era de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2022 y 2021 asciende a \$79,999 \$ y \$72,387, respectivamente.

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2022 y 2021, 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 2022 no se han reconocido pérdidas por deterioro.

El enfoque de la Administración y los supuestos claves utilizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 Collection fueron los siguientes:

	Four Seasons		Fairmont Mayakoba		Villa Magna ¹	Bless Madrid ¹
	2021	2021	2022	2021	2021	2021
Crédito mercantil	\$ 42,984	\$ 42,984	\$ 111,563	\$ 111,563	\$ 936,922	\$ 34,457
Margen en la valuación	2,115,058	1,987,084	1,351,658	508,408	761,773	-
Tasa de descuento	10.05%	10.25%	10.40%	11.00%	7.00%	7.25%
Tasa de capitalización	7.50%	7.25%	7.85%	8.00%	5.00%	5.25%
Costos de cierre	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Periodo de retención	10 años	10 años	7 años	7 años	10 años	7 años

¹ Tal como se detalla en la nota 1, el 16 de noviembre de 2022 se realizó la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., propietaria del 100% de los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid, derivado de lo anterior se dieron de baja el crédito mercantil que se tenía registrado a la fecha de la transacción.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Inventarios y costo de ventas

Los inventarios se conforman de alimentos, bebidas y suministros y se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación. Véase Nota 8.

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.

Análisis de inventarios:

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Alimentos y bebidas	\$ 34,630	\$ 43,018
Suministros	76,405	84,807
Total	\$ 111,035	\$ 127,825

Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como se muestran a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Terrenos en desarrollo	\$ 545,086	\$ 574,388
Terrenos para desarrollar	762,568	762,568
Obras en proceso	869,003	1,105,555
Residencias disponibles para venta	-	193,047
	<u>2,176,657</u>	<u>2,635,558</u>
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	<u>(1,414,089)</u>	<u>(1,872,990)</u>
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	\$ 762,568	\$ 762,568

El rubro de terrenos en desarrollo corresponde al valor del terreno donde se están llevando las construcciones de villas y las obras en procesos son todos los costos de mejoramiento y acondicionamiento, costos de mano de obra, materiales, entre otros. En el caso de los terrenos para desarrollar, son terrenos que tiene RLH y que aún no tiene un proyecto específico para comenzar la construcción, por lo que se presentan a largo plazo.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital social

I. Aumento de capital social.

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 obtuvieron recursos derivado de la Oferta Pública por \$2,906,918. Los recursos obtenidos en la oferta Pública fueron o serán destinados principalmente a fundear la construcción del Hotel Rosewood Mandarin.

II. Disminución del capital social.

Tal como se menciona en la nota 21, el 02 de diciembre de 2022, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas se aprobó llevar a cabo la disminución del capital social en su parte fija por \$2,600,090, equivalente a 2.33 por acción, mediante reembolso de efectivo, en forma proporcional a favor de la totalidad de sus accionistas. Este desembolso fue realizado a los accionistas el 14 de diciembre de 2022. La disminución de capital social aprobada no resultó en la cancelación de acciones del capital social, asimismo, los accionistas de la Entidad mantendrán los mismos porcentajes respecto del total del capital social.

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.

Nota 1 - Capital contable:

Con fecha 02 de diciembre de 2022, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, donde se acordó lo siguiente:

- I. Se aprobó disminuir el capital de RLH en su parte fija por una cantidad de \$2,600,090, equivalente a 2.33 por acción. Mediante reembolso en efectivo, en forma proporcional a favor de la totalidad de sus accionistas. Este desembolso fue realizado a los accionistas el 14 de diciembre de 2022. La disminución de capital social aprobada no resultó en la cancelación de acciones del capital social, asimismo, los accionistas de la Entidad mantendrán los mismos porcentajes respecto del total del capital social.
- II. Se aprobó en virtud de la disminución del capital social, el monto del capital social suscrito y pagado de la Entidad asciende a \$7,443,177, representado por un total de 1,115,918,526 acciones ordinarias, nominativa de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social.

Con fecha 17 de marzo de 2021, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó lo siguiente:

- I. Se resuelve cancelar 18,815,914 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, que no fueron suscritas y pagadas derivado del aumento de capital social del 2019, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de \$169,343.
- II. Se aprueba incrementar la parte fija del capital social en \$2,012,482 que está representado por 223,609,077 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de \$9 pesos por acción, más una prima por suscripción de acciones de \$894,436, con un valor de \$4 pesos por cada 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.

Considerando todos los puntos anteriores, el capital social y el número de acciones al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integra de la siguiente forma:

Al 31 de diciembre de 2022				
Número de acciones		Descripción	Importe	
2022	2021		2022	2021
1,115,918,526	1,115,918,526	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 7,443,177	\$ 10,043,267
1,115,918,526	1,115,918,526	Capital social suscrito y exhibido	\$ 7,443,177	\$ 10,043,267

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones en circulación al 31 de diciembre de 2022:

Al 1 de enero de 2021	\$ 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 y 2022	<u>\$ 1,115,918,526</u>

¹ Al 31 de diciembre de 2022, no existieron movimientos en el número de acciones de la Entidad.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe 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 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por \$1,003,019.

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de las 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:

	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Otros	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	\$ 904,069	\$ (274,430)	\$ 629,639
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	36,886	-	36,886
Remediones 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
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(684,055)	-	(684,055)
Baja a través de la venta de negocios	153,898	(57,656)	96,242
Remediones actuariales	-	43	43
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	343,646	343,646
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 410,798	\$ 143,500	\$ 554,298

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

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".

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

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 financie-ros u operativos.

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor pre-sente.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos los incentivos de arrendamiento por cobrar;
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Los importes que se espera sean pagaderos por RLH en garantía de valor residual;
- Precio de ejercicio de una opción de compra si RLH tiene certeza razonable de ejercer esa opción, y
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento, si los términos del arrendatario reflejan que RLH ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de 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.

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	
	2022	2021
Activos por derecho de uso:		
Edificios	\$ 9,241	\$ 44,386
Mobiliario y equipo	288	-
Equipo de cómputo	1,026	2,272
Equipo de transporte	32,540	24,229
	<u>\$ 43,095</u>	<u>\$ 70,887</u>
Pasivo por arrendamiento:		
A corto plazo	\$ 24,343	\$ 21,021
A largo plazo	19,562	46,912
	<u>\$ 43,905</u>	<u>\$ 67,933</u>

Las adiciones al activo por derecho de uso durante el año de 2022 fueron de \$19,564, y bajas por \$25,795. Para el ejercicio que terminó al 31 de diciembre de 2021, no hubo adiciones ni bajas de activos por derecho de uso.

ii. Montos reconocidos en el estado de resultados:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2022	2021
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	\$ 6,974	\$ 9,350
Mobiliario y equipo	117	-
Equipo de cómputo	1,406	1,681
Equipo de transporte	10,713	7,396
	<u>\$ 19,210</u>	<u>\$ 18,427</u>
Gasto por intereses (incluidos en costos financieros)	<u>\$ 1,607</u>	<u>\$ 4,662</u>
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo o de bajo valor	<u>\$ 1,229</u>	<u>\$ 1,784</u>

El total de flujo de efectivo para los arrendamientos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue de \$22,717 y \$23,089, 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.

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

Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se han cumplido

satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de diciembre de 2022					
Préstamos bancarios	\$ 72,431	\$ 280,881	\$ 416,578	\$ 5,993,313	\$ 6,743,183
Proveedores	281,612	-	-	-	281,612
Intereses sobre préstamos	121,489	381,981	457,411	1,807,899	2,748,780
Partes relacionadas	24,244	-	-	-	24,244
Cuentas por pagar y gastos acumulados	730,744	288,800	-	-	997,544
Otras cuentas por pagar a largo plazo	120,969	-	-	-	120,969
Arrendamientos	7,532	21,013	14,385	7,605	50,535
	<u>\$ 1,359,021</u>	<u>\$ 910,655</u>	<u>\$ 888,374</u>	<u>\$ 7,808,817</u>	<u>\$ 10,966,867</u>
Al 31 de diciembre de 2021					
Préstamos bancarios	\$ 17,908	\$ 150,508	\$ 481,530	\$ 9,293,659	\$ 9,923,603
Proveedores	330,650	-	-	-	330,650
Intereses sobre préstamos	71,888	217,887	280,811	1,471,327	2,041,891
Partes relacionadas	25,388	-	-	249,292	274,678
Cuentas por pagar y gastos acumulados	704,085	146,747	-	-	850,832
Instrumentos financieros derivados	2,145	-	-	237,147	239,292
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	52,883	52,883
Arrendamientos	871	20,150	36,206	10,706	67,933
	<u>\$ 1,152,931</u>	<u>\$ 535,270</u>	<u>\$ 778,547</u>	<u>\$ 11,315,014</u>	<u>\$ 13,781,762</u>

Administración de capital

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

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

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

Durante 2022 y 2021 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 2022 y 2021:

2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 247,939	\$ -	\$ 247,939
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	125,188	-	125,188
Total	\$ -	\$ 373,127	\$ -	\$ 373,127
2021				
Activos				
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	\$ -	\$ 166,679	\$ -	\$ 166,679
Total	\$ -	\$ 166,679	\$ -	\$ 166,679
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 239,292	\$ -	\$ 239,292
Total	\$ -	\$ 239,292	\$ -	\$ 239,292

Durante el período al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

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

Riesgos de mercado

Reforma a la tasa de interés de referencia

Las enmiendas de la 'fase 2' abordan los problemas que surgen durante la reforma de la tasa de interés de referencia, incluidas: en expediente práctico para permitir que los cambios contractuales, o los cambios en los flujos de efectivo que son directamente requeridos por la reforma y la nueva base es económicamente equivalente a la base anterior, se traten con efectos prospectivos sin impactar los resultados de forma inmediata, cuándo deben actualizarse las designaciones de cobertura y la documentación, sin que se interrumpa la relación de cobertura, y una excepción temporal sobre los requisitos de contabilidad de cobertura.

La tasa LIBOR se suspendió para la mayoría de las monedas y vencimientos después del 31 de diciembre de 2021, excepto para el dólar estadounidense, para el cual se espera que se eliminen gradualmente hasta 2023. Al 31 de diciembre de 2022, la entidad posee todos sus créditos en dólares estadounidenses.

Al año terminado el 31 de diciembre de 2022, para los créditos donde ya se realizó el cambio de las tasas de referencia, RLH no ha adoptado ninguna de las exenciones de contabilidad de cobertura proporcionado por la 'Fase 2'. Dicho esto, para estos créditos se (i) utilizó una nueva alternativa como tasa de cambio de referencia (ii) se modificó la descripción de la partida cubierta y (iii) se modificó la descripción de los instrumentos de cobertura.

El departamento de planeación financiera de RLH gestiona el plan de transición a una tasa alternativa de referencia, en donde ya se han realizado dos cambios de tasas en el año 2022 y el resto de los créditos se espera sean cambiados durante 2023. El mayor cambio será las modificaciones a los términos contractuales de la deuda a tasa variable referenciada a la Libor y el instrumento asociado y la actualización correspondiente de la designación de cobertura. Sin embargo, la tasa de referencia modificada también puede afectar a otros sistemas, procesos, modelos de riesgo y valuación, además de tener implicaciones fiscales y contables.

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

Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la Libor a SOFR, la entidad no ha tenido la necesidad de realizar ajustes para reconocer los cambios de la tasas de referencia, no obstante, es posible que sea necesario aplicar ajustes de las diferencias de

plazo y las diferencias de crédito a la nueva tasa de referencia para permitir que las dos tasas de referencia sean económicamente equivalentes en la transición para el resto de créditos durante el 2023.

Al 31 de diciembre de 2022, solo dos de los seis créditos con los que RLH ya han transaccionado de Libor a la nueva tasa de referencia SOFR. El primero fue el crédito que posee Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. donde, tal como se menciona en la nota 15e. se liquidó su antigua deuda con Bancomext, S. N. C y se contrató una nueva deuda con BBVA Bancomer S. A., la cual fue negociada con SOFR al igual que su partida cubierta, el segundo fue el crédito que se tiene en Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. donde se acordó con los bancos emisores hacer el cambio en la última fecha de cupón del 2022, adicionalmente, para este crédito la metodología de cambio implementada fue aplicar el fallback spread publicado por el Banco Central de México de 0.2616% en la tasa fija (sumándosela al crédito y restándosela al derivado para cumplir con las equivalencias) y cambiar la parte variable de Libor a SOFR de tal forma que con el fallback spread se generó una equivalencia de tasas.

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

Al 31 de diciembre de 2022, los créditos que poseen las tasas de referencia SOFR se detallan en la nota 15 incisos c) y e) que totalizan en \$2,360,529, por otro lado, el resto de créditos que aún no han cambiado su tasa de referencia se detallan en los incisos a) b) d) y f) de la misma nota, y totalizan en \$4,230,164.

En los préstamos a tasa variable se incluyen deuda a tasa variable Libor y SOFR (Libor y Euribor para 2021) que se detalla en la Nota 15 incisos a), b), c), d), e) f) g) y h) que totalizan \$6,590,694 y \$9,923,603 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. Para cubrir la variabilidad de los flujos de efectivo de estos préstamos la Entidad adquirió instrumentos financieros derivados correspondientes a swaps de tasas de interés, y aplica contabilidad de cobertura, considerando que términos clave (monto del principal, fechas de pago, fechas de revisión, tipo de moneda) coinciden con los de la deuda en la que paga un préstamo a tasa fija y recibe una tasa variable. Todos los swaps de tasa de interés son para cubrir el riesgo de los préstamos a tasa variable Libor. Véase Nota 17. Cómo se indica en dicha Nota la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto notional de los swaps.

Riesgo en el cambio de la tasa de referencia

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

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

Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de RLH y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando RLH:

- Tiene poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su 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 ¹		Entorno Andaz		Entorno Banyan		Entorno Fairmont	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Estado de situación financiera condensado								
Activos circulantes	\$ -	\$ 289,031	\$ 380,937	\$ 274,926	\$ 834,338	\$ 804,800	\$ 579,469	\$ 457,908
Pasivos circulantes	-	420,198	274,809	202,993	714,841	801,403	598,859	338,276
Pasivos no circulantes	-	(131,185)	88,128	71,933	119,895	3,397	22,870	119,832
Activos no circulantes	-	9,188,231	2,478,760	2,898,847	3,219,200	3,370,271	2,875,878	2,476,898
Pasivos no circulantes	-	9,051,109	1,198,258	1,279,825	797,979	982,948	1,893,176	1,985,210
Activos netos no circulantes	-	4,115,131	1,320,502	1,379,022	2,421,221	2,407,323	922,500	431,488
Activos netos	-	3,983,988	1,408,850	1,450,935	2,540,916	2,410,830	945,110	571,118
Total participación no controladora	-	1,928,240	445,259	498,892	44,448	37,777	187,787	193,073
Porcentaje de participación no controladora	0%	49%	40%	40%	4.44%	4.44%	10.16%	10.16%
Estado del resultado integral condensado								
Ingreso	788,922	834,110	834,348	485,850	1,380,849	1,012,319	1,080,998	837,115
Resultado del periodo	(105,416)	(458,557)	13,381	73,112	195,362	204,548	(57,075)	(229)
Otros resultados integrales	(498,542)	(88,855)	(35,290)	38,947	(45,019)	42,208	11,198	100,117
Resultado integral total	(803,958)	(527,212)	(21,909)	110,059	150,343	248,756	(46,877)	99,888
Resultado asignado parte no controladora	\$ (51,854)	\$ (205,830)	\$ 5,392	\$ 29,245	\$ 5,999	\$ 9,213	\$ (5,956)	\$ (23)

La participación no controladora totalizo en \$677,474 y \$2,615,782 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. El resultado asignado a la parte no controladora ascendió a \$46,258 y \$167,175 en 2021 al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

¹ Derivado de la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L. realizada el 16 de noviembre del 2022 y de acuerdo en los establecido en la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" se dieron de baja los activos y pasivos en libros de la subsidiaria a la fecha de la transacción. El resultado integral corresponde a las operaciones realizadas desde el 01 de enero al 15 de noviembre de 2022, fecha de la venta del negocio. Véase Nota 1.

a. 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".

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

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurrir.

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.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

1. Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como se muestra en la página siguiente.

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Edificios	\$ 11,335,519	\$ 14,590,828
Mobiliario y equipo	1,751,887	2,659,103
Equipo de cómputo	81,214	169,833
Equipo de transporte	71,872	93,390
	<u>13,240,492</u>	<u>17,513,154</u>
Depreciación acumulada	<u>(2,025,221)</u>	<u>(2,862,259)</u>
	11,215,271	14,650,895
Terrenos	3,395,487	7,980,169
Construcciones en proceso	<u>1,121,565</u>	<u>864,738</u>
Total	\$ 15,732,323	\$ 23,495,802

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

Costo	Saldo al 1 de enero de 2022	Adiciones	Bajas	Bajas a través de la venta de negocios ¹	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Edificios*	\$ 14,590,828	\$ 459,589	\$ (74,610)	\$ (2,673,683)	\$ 305,004	\$ (1,271,609)	\$ 11,335,519
Mobiliario y equipo	2,659,103	146,973	(71,240)	(823,826)	100,305	(259,428)	1,751,887
Equipo de cómputo	169,833	14,963	(26,130)	(63,859)	6,679	(20,272)	81,214
Equipo de transporte	93,390	6,540	(5,087)	(12,656)	(3,179)	(7,136)	71,872
Terrenos	7,980,169	-	-	(3,656,766)	-	(927,916)	3,395,487
Construcciones en proceso	864,738	670,193	-	(7,164)	(410,596)	4,394	1,121,565
Total	\$ 26,358,061	\$ 1,298,258	\$ (177,067)	\$ (7,237,954)	\$ (1,787)	\$ (2,481,967)	\$ 17,757,544

Depreciación	Saldo al 1 de enero de 2022	Depreciación	Bajas	Bajas a través de la venta de negocios ¹	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Edificios	\$ 1,999,739	\$ 429,319	\$ (14,275)	\$ (599,620)	\$ 3,440	\$ (233,325)	\$ 1,585,278
Mobiliario y equipo	679,979	215,139	(69,417)	(356,515)	(2,685)	(117,352)	349,149
Equipo de cómputo	130,401	20,678	(26,693)	(53,796)	5	(16,252)	54,343
Equipo de transporte	52,140	10,934	(3,654)	(8,785)	(9,580)	(4,604)	36,451
Total	\$ 2,862,259	\$ 676,070	\$ (114,039)	\$ (1,018,716)	\$ (8,820)	\$ (371,533)	\$ 2,025,221
Neto	\$ 23,495,802						\$ 15,732,323

¹ La baja a través de la venta de negocios corresponde a la venta de Nilaya Properties S. L. que se menciona en la nota 1.

Por el año terminado 31 de diciembre de 2021, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como se muestra como se muestra a continuación:

Costo	Saldo al 1 de enero de 2021	Adiciones	Adquisición de negocios	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
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

Depreciación	Saldo al 1 de enero de 2021	Depreciación	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Edificios	\$ 1,851,186	\$ 337,050	\$ (49,830)	\$ 41,559	\$ 19,774	\$ 1,999,739
Mobiliario y equipo	659,977	202,511	(158,269)	(33,802)	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

* El importe de edificio incluye renovación de edificios, mejoras a locales arrendados y activos por derechos de uso.

a. La depreciación registrada en los resultados de 2022 y 2021 asciende a \$676,070 y \$576,095, respectivamente.

b. Al 31 de diciembre de 2022, los inmuebles de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba, One & Only, cuyo valor neto en libros asciende a \$13,043,464, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 15.

Al 31 de diciembre de 2021 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 Mayakoba cuyo valor neto en libros asciende a \$17,752,097, se encuentran garantizando los préstamos bancarios

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Provisiones

Las provisiones por sueldos, vacaciones, bonos y demandas laborales se reconocen cuando RLH tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser 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.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los movimientos de provisiones fueron como sigue:

2022	Sueldos	Vacaciones	Bonos	Demandas legales	Otras ¹	Total
Al 01 de enero de 2022	\$ 9,140	\$ 22,328	\$ 68,826	\$ 10,572	\$ 53,428	\$ 164,294
Cargo al estado de resultados	1,707	18,220	28,093	7,428	274,134	327,580
Montos no utilizados revertidos	-	-	(3,888)	-	-	(3,888)
Montos usados en el año	(9,140)	(22,328)	(22,588)	-	(53,428)	(107,482)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 1,707	\$ 18,220	\$ 68,465	\$ 17,998	\$ 274,134	\$ 380,524

¹ Incluye el compromiso derivado de la venta de unidades privadas por un importe de \$102,051 (véase nota 28b), provisiones por liquidaciones al personal clave de la gerencia por \$85,520, provisiones de obra por \$80,567 y otras provisiones.

2021	Sueldos	Vacaciones	Bonos	Demandas legales	Otras ¹	Total
Valor en libros al inicio del año	\$ 15,388	\$ 27,141	\$ 35,394	\$ 8,428	\$ 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	-	-	(18,932)	-	(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

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Saldo y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como sigue:

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Gastos:		
Plan de incentivos a largo plazo	\$ (374,906)	\$ (52,883)
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	(12,639)	(12,109)
	<u>\$ (387,545)</u>	<u>\$ (64,992)</u>
Otras transacciones:		
Utilidad en venta de negocio	\$ 402,065	\$ -
Gastos por servicios administrativos	(174,002)	(182,268)
Honorarios a personas físicas	-	(17,037)
Reembolso de gastos	-	(11,547)
Ingresos por servicios administrativos	7,205	8,954
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	(4,842)	(5,150)
Gastos de viaje	(1,266)	(664)
Servicios de tecnología	-	763
Otros ingresos con partes relacionadas	26,702	-
Otros egresos con partes relacionadas	(23,682)	(1,073)
	<u>\$ 232,180</u>	<u>\$ (208,022)</u>

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Gastos:		
Plan de incentivos a largo plazo	\$ (374,906)	\$ (52,883)
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	(12,639)	(12,109)
	<u>\$ (387,545)</u>	<u>\$ (64,992)</u>
Otras transacciones:		
Utilidad en venta de negocio	\$ 305,824	\$ -
Gastos por servicios administrativos	(174,002)	(182,268)
Honorarios a personas físicas	-	(17,037)
Reembolso de gastos	-	(11,547)
Ingresos por servicios administrativos	7,205	8,954
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	(4,842)	(5,150)
Gastos de viaje	(1,266)	(664)
Servicios de tecnología	-	763
Otros ingresos con partes relacionadas	26,702	-
Otros egresos con partes relacionadas	(23,682)	(1,073)
	<u>\$ 135,939</u>	<u>\$ (208,022)</u>

?

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

A continuación se muestra la conciliación del rubro de otras reservas de capital:

	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Otros	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	\$ 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
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(684,055)	-	(684,055)
Baja a través de la venta de negocios	153,898	(57,656)	96,242
Remediciones actuariales	-	43	43
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	343,646	343,646
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 410,798	\$ 143,500	\$ 554,298

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios 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 2022 incluye \$287,995 (\$174,449 al 31 de diciembre de 2021) destinados para cubrir el servicio de la deuda.

Efectivo y equivalentes de efectivo:

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Depósitos bancarios	\$ 4,449,500	\$ 3,454,946
Efectivo para servicio de la deuda ¹	287,995	174,449
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	327,328	1,031,499
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	\$ 5,064,823	\$ 4,660,894
Efectivo restringido a largo plazo ²	\$ -	\$ 21,536

- 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 \$287,995 y \$174,449 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 al 31 de diciembre de 2021. Dicho efectivo era 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. Este efectivo fue dado de baja mediante la desinversión de Nilaya Properties, S.L. que se menciona en la nota 1.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de RLH y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando RLH:

- Tiene poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su 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 ¹		Entorno Andaz		Entorno Banyan		Entorno Fairmont	
	31 de diciembre de 2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Estado de situación financiera condensado								
Activos circulantes	\$ -	\$ 289,031	\$ 380,337	\$ 274,928	\$ 834,338	\$ 804,800	\$ 579,489	\$ 457,908
Pasivos circulantes	-	420,198	274,809	202,993	714,841	801,493	598,850	338,278
Pasivos no circulantes	-	(131,185)	88,128	71,933	119,895	3,307	22,870	119,832
Activos no circulantes	-	9,188,231	2,478,780	2,858,847	3,219,200	3,370,271	2,815,878	2,418,898
Pasivos no circulantes	-	5,051,100	1,158,258	1,279,825	797,979	982,948	1,893,178	1,965,210
Activos neto no circulantes	-	4,137,131	1,320,522	1,579,022	2,421,221	2,487,323	922,700	451,488
Activos netos	-	3,983,988	1,408,850	1,490,955	2,540,918	2,410,830	945,110	571,118
Total participación no controladora	-	1,928,240	445,259	498,892	44,448	37,777	187,787	193,073
Porcentaje de participación no controladora	0%	49%	40%	40%	4.44%	4.44%	10.18%	10.18%
Estado del resultado integral condensado								
Ingresos	788,922	83,410	834,248	485,850	1,380,849	1,012,319	1,080,998	837,115
Resultados del periodo	(105,418)	(438,557)	13,381	73,112	195,382	204,548	(57,075)	(229)
Otros resultados integrales	(498,542)	(88,855)	(35,290)	38,947	(45,019)	42,208	11,198	100,117
Resultados integrales totales	(803,958)	(527,212)	(21,909)	110,059	150,343	248,756	(48,877)	99,888
Resultado asignado parte no controladora	\$ (51,854)	\$ (205,830)	\$ 5,352	\$ 29,245	\$ 5,999	\$ 9,203	\$ (5,955)	\$ (23)

La participación no controladora totalizo en \$677,474 y \$2,615,782 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. El resultado asignado a la parte no controladora ascendió a \$46,258 y \$167,175 en 2021 al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

¹ Derivado de la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L. realizada el 16 de noviembre del 2022 y de acuerdo en los establecido en la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" se dieron de baja los activos y pasivos en libros de la subsidiaria a la

fecha de la transacción. El resultado integral corresponde a las operaciones realizadas desde el 01 de enero al 15 de noviembre de 2022, fecha de la venta del negocio. Véase Nota 1.

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".

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

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.

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

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

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

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 %	
		2022	2021
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.	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	60
Hotel Banyan Tree Mayakoba			
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Operadora	95.58	95.58
Lote 3 Servicios, S. A. de C. V. ^{1,4}	Servicios de personal	-	80
Campo de Golf el Camaleón			
Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.	Operadora	100	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.	Servicios de personal	100	100
Hotel Villa Magna Madrid			
Nilaya Properties, S.L. ²	Tenedora	-	51
Hotel Villa Magna, S.L.U. ²	Operadora	-	51
Hotel Bless Collection			
Breda Capital, S. L. (Nota 1a.) ²	Operadora	-	51
Hotel One&Only Mandarin			
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Operadora y servicios especializados	100	100
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V. ^{1,4}	Servicios de personal	-	100

Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2022	2021
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
Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios	100	100
Otras			
Hamburgo Branded Residencial, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. ²	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 En las Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 01 de abril de 2022, se acordó la fusión de Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (fusionante) con Islas Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. (fusionada), con efectos al 01 abril de 2022, apartir de esta fecha la fusionante adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital de la fusionada.

En las Asambleas Extraordinarias de Accionistas celebradas el 01 de agosto de 2022, se acordó la fusión de Majahua Resort, S. de R. L. de C. V. (fusionante) con Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V. (fusionada), Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (fusionante) con Lotes 3 Servicios, S. A. de C. V. (fusionada) y Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V. (fusionante) con HH1 Servicios, S. de R. L. de C. V. (fusionada), con efectos al 01 de agosto de 2022, apartir de esta fecha la fusionante adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital de la fusionada.

² El 16 de noviembre de 2022 se vendió el 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., ver detalle en Nota 1.

³ Esta entidad corresponde a un negocio con control conjunto; por lo tanto, no se consolida en la Entidad.

⁴ 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.

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 eco-nómica es el peso mexicano al igual que la moneda de presentación de la Entidad. La moneda funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree, Andaz Mayakoba, One&Only Mandarin y L6 es el dólar estadounidense, de Nilaya Properties, S.L., el Hotel Villa Magna, S. L. y Breda Capital S. L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de "Utilidad cambiaria" y "Pérdida cambiaria".

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como se menciona a continuación:

- 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 ¹		Entorno Andaz		Entorno Banyan		Entorno Fairmont	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Estado de situación financiera condensado								
Activos circulantes	\$ -	\$ 289,031	\$ 360,937	\$ 274,926	\$ 834,338	\$ 604,810	\$ 579,469	\$ 457,908
Pasivos circulantes	-	420,198	274,819	202,993	714,841	601,463	596,859	338,276
Pasivos no circulantes	-	(131,185)	88,128	71,933	119,895	3,307	22,810	119,832
Activos no circulantes	-	9,186,231	2,476,790	2,898,847	3,219,200	3,370,271	2,875,876	2,416,696
Pasivos no circulantes	-	5,051,100	1,158,258	1,279,825	797,979	982,948	1,893,176	1,985,210
Activos neto no circulantes	-	4,135,131	1,320,522	1,379,022	2,421,221	2,407,323	922,500	451,486
Activos netos	-	3,983,988	1,406,650	1,450,935	2,540,918	2,410,830	945,110	571,118
Total participación no controladora	-	1,928,240	445,259	496,692	44,448	37,777	187,767	193,073
Porcentaje de participación no controladora	0%	49%	40%	40%	4.44%	4.44%	10.16%	10.16%
Estado del resultado integral condensado								
Ingresos	788,922	83,410	634,348	485,850	1,360,849	1,012,319	1,080,998	837,115
Resultados del periodo	(105,416)	(498,557)	13,381	73,112	195,982	204,548	(57,075)	(229)
Otros resultados integrales	(498,542)	(88,853)	(35,290)	36,947	(45,019)	42,208	11,198	100,117
Resultados integrales totales	(603,958)	(527,212)	(21,909)	110,059	150,943	248,756	(46,877)	99,888
Resultado asignado parte no controladora	\$ (51,854)	\$ (205,830)	\$ 5,392	\$ 29,245	\$ 5,999	\$ 9,213	\$ (5,955)	\$ (23)

La participación no controladora totalizo en \$677,474 y \$2,615,782 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. El resultado asignado a la parte no controladora ascendió a \$46,258 y \$167,175 en 2021 al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

¹ Derivado de la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L. realizada el 16 de noviembre del 2022 y de acuerdo en los establecido en la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" se dieron de baja los activos y pasivos en libros de la subsidiaria a la fecha de la transacción. El resultado integral corresponde a las operaciones realizadas desde el 01 de enero al 15 de noviembre de 2022, fecha de la venta del negocio. Véase Nota 1.

1. 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 incurrir.

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".

2. Activos financieros
3. 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.

2. 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.

3. 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.
- 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.

3. 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. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

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

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la 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 re-conocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se re-conocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Quando 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 pre-vista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

4. 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 2022 incluye \$287,995 (\$174,449 al 31 de diciembre de 2021) destinados para cubrir el servicio de la deuda. Véase Nota 6.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

Quando 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.

a. 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. Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluyen anticipo a proveedores, seguros pagados por anticipado y depósitos en garantía.

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

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de 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.

c. 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.

d. 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 2022 y 2021, RLH realizó pruebas de deterioro de sus activos y no identificó deterioro sobre los mismos.

e. 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.

f. 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 Costos de financiamiento.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

g. 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 reconocen 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.

h. 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 generada 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.

i. Ingresos diferidos

La Entidad registra ingresos diferidos por diversas transacciones en las cuales recibe efectivo por obligaciones de desempeño que no se han cumplido. La porción a corto plazo de los ingresos diferidos se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar, y en un rubro separado en el estado de situación financiera la 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 estado consolidado de situación financiera 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, 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 - neto. Los contratos incluyen cláusulas de devolución en caso de incumplimiento de acuerdos contractuales asociados a los contratos de operación. Los ingresos diferidos se cancelaron derivado de la venta del negocio. Véase nota 1.

j. 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.

k. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 26.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y negocio en conjunto, excepto cuando RLH es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, RLH determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que RLH espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y RLH tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

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

l. 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 obli-gatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se recono-cen en el momento en que el título legal es transferido al cliente y cuando se realiza la entrega de la residencia.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los ca-sos, la contraprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido

Componente de financiamiento

RLH no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, RLH no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

m. Nuevas normas y modificaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

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

“NIIF 9, NIC 139, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16” Reforma de la tasa de interés de referencia Fase 2. Véase Nota 3 i).

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

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

n. Otros resultados integrales (ORI)

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjerías, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, las remediciones de la obligación por be-neficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

o. Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a la par-ticipación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones comunes en circula-ción en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas du-rante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina de la misma forma, tomando en consideración:

- El efecto después de impuestos a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.
- El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en cir-culación, asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

p. 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.

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

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de RLH. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor ra-zonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor ra-zonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

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

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisi-ción, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un periodo mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Baja de pasivos financieros

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o 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 Costos de financiamiento.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la con-traprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Provisiones

Las provisiones por sueldos, vacaciones, bonos y demandas laborales se reconocen cuando RLH tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser 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.

Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Gastos acumulados ¹	\$ 46,242	\$ 51,327
Impuestos por pagar	163,380	93,985
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota 27)	100,693	75,666
Arrendamientos a corto plazo por pagar	27,477	21,021
Honorarios	57,075	71,354
Impuesto al valor agregado por pagar	2,727	25,786
Ingresos diferidos a corto plazo	-	13,967
Otras cuentas por pagar	107,821	85,696
Acreedores diversos	519,606	472,804
	\$ 1,025,021	\$ 911,606

¹ Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros.

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

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones y residencias, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las 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.

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.

A continuación se muestra la integración de con clientes y otras cuentas por cobrar:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Cientes	\$ 504,187	\$ 373,529
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	<u>(51,478)</u>	<u>(972)</u>
Cientes - Neto	452,709	372,557
Impuesto al valor agregado por recuperar	194,970	318,874
Impuesto sobre la renta por recuperar	394,471	246,590
Impuesto al valor agregado acreditable	80,542	24,769
Otras cuentas por cobrar	<u>80,818</u>	<u>151,507</u>
Total	<u>\$ 1,203,510</u>	<u>\$ 1,114,297</u>

El valor razonable de clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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	
	2022	2021
Al inicio del año	\$ 972	\$ 106,013
Aumento (disminución) a la provisión	<u>50,506</u>	<u>(105,041)</u>
Al final del año	<u>\$ 51,478</u>	<u>\$ 972</u>

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.

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).

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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.

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

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

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

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 %	
		2022	2021
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.	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	60
Hotel Banyan Tree Mayakoba			
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Operadora	95.58	95.58
Lote 3 Servicios, S. A. de C. V. ^{1,4}	Servicios de personal	-	80
Campo de Golf el Camaleón			
Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.	Operadora	100	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.	Servicios de personal	100	100
Hotel Villa Magna Madrid			
Nilaya Properties, S.L. ²	Tenedora	-	51
Hotel Villa Magna, S.L.U. ²	Operadora	-	51
Hotel Bless Collection			
Breda Capital, S. L. (Nota 1a.) ²	Operadora	-	51
Hotel One&Only Mandarin			
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Operadora y servicios especializados	100	100
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V. ^{1,4}	Servicios de personal	-	100

Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2022	2021
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
Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios	100	100
Otras			
Hamburgo Branded Residential, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. ²	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 En las Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 01 de abril de 2022, se acordó la fusión de Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (fusionante) con Islas Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. (fusionada), con efectos al 01 de abril de 2022, apartir de esta fecha la fusionante adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital de la fusionada.

En las Asambleas Extraordinarias de Accionistas celebradas el 01 de agosto de 2022, se acordó la fusión de Majahua Resort, S. de R. L. de C. V. (fusionante) con Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V. (fusionada), Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (fusionante) con Lotes 3 Servicios, S. A. de C. V. (fusionada) y Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V. (fusionante) con HH1 Servicios, S. de R. L. de C. V. (fusionada), con efectos al 01 de agosto de 2022, apartir de esta fecha la fusionante adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital de la fusionada.

² El 16 de noviembre de 2022 se vendió el 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., ver detalle en Nota 1.

³ Esta entidad corresponde a un negocio con control conjunto; por lo tanto, no se consolida en la Entidad.

⁴ 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.

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 eco-nómica es el peso mexicano al igual que la moneda de presentación de la Entidad. La moneda funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree, Andaz Mayakoba, One&Only Mandarin y L6 es el dólar estadounidense, de Nilaya Properties, S.L., el Hotel Villa Magna, S. L. y Breda Capital S. L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de "Utilidad cambiaria" y "Pérdida cambiaria".

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como se menciona a continuación:

- 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 ¹		Entorno Andaz		Entorno Banyan		Entorno Fairmont	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Estado de situación financiera condensado								
Activos circulantes	\$ -	\$ 289,031	\$ 360,937	\$ 274,926	\$ 834,338	\$ 604,810	\$ 579,469	\$ 457,908
Pasivos circulantes	-	420,198	274,819	202,993	714,841	601,463	596,859	338,276
Pasivos no circulantes	-	(131,185)	88,128	71,933	119,895	3,307	22,810	119,832
Activos no circulantes	-	9,188,231	2,478,790	2,898,847	3,219,200	3,370,271	2,875,876	2,418,696
Pasivos no circulantes	-	5,051,100	1,158,258	1,279,825	797,979	982,948	1,893,176	1,985,210
Activos neto no circulantes	-	4,137,131	1,320,532	1,379,022	2,421,221	2,487,323	922,500	451,486
Activos netos	-	3,983,988	1,406,650	1,450,935	2,540,918	2,410,830	945,110	571,118
Total participación no controladora	-	1,928,240	445,259	496,692	444,448	37,777	187,767	193,073
Porcentaje de participación no controladora	0%	49%	40%	40%	444%	4.44%	10.16%	10.16%
Estado del resultado integral condensado								
Ingresos	788,922	83,410	634,348	485,850	1,360,849	1,012,319	1,080,998	837,115
Resultados del periodo	(105,416)	(498,557)	13,381	73,112	195,982	204,548	(57,075)	(229)
Otros resultados integrales	(498,542)	(88,853)	(35,290)	36,947	(45,019)	42,208	11,198	100,117
Resultados integrales totales	(603,958)	(527,212)	(21,909)	110,059	150,943	248,756	(46,877)	99,888
Resultado asignado parte no controladora	\$ (51,854)	\$ (205,830)	\$ 5,392	\$ 29,245	\$ 5,999	\$ 9,213	\$ (5,935)	\$ (23)

La participación no controladora totalizo en \$677,474 y \$2,615,782 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. El resultado asignado a la parte no controladora ascendió a \$46,258 y \$167,175 en 2021 al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

¹ Derivado de la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L. realizada el 16 de noviembre del 2022 y de acuerdo en los establecido en la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" se dieron de baja los activos y pasivos en libros de la subsidiaria a la fecha de la transacción. El resultado integral corresponde a las operaciones realizadas desde el 01 de enero al 15 de noviembre de 2022, fecha de la venta del negocio. Véase Nota 1.

1. 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 incurrir.

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".

2. Activos financieros
3. 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.

2. 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.

3. 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.
- 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.

3. 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. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

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

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la 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 re-conocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se re-conocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Quando 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 pre-vista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

4. 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 2022 incluye \$287,995 (\$174,449 al 31 de diciembre de 2021) destinados para cubrir el servicio de la deuda. Véase Nota 6.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

Quando 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.

a. 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. Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluyen anticipo a proveedores, seguros pagados por anticipado y depósitos en garantía.

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

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de 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.

c. 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.

d. 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 2022 y 2021, RLH realizó pruebas de deterioro de sus activos y no identificó deterioro sobre los mismos.

e. 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.

f. 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 Costos de financiamiento.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

g. 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 reconocen 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.

h. 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 generada 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.

i. Ingresos diferidos

La Entidad registra ingresos diferidos por diversas transacciones en las cuales recibe efectivo por obligaciones de desempeño que no se han cumplido. La porción a corto plazo de los ingresos diferidos se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar, y en un rubro separado en el estado de situación financiera la 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 estado consolidado de situación financiera 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, 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 - neto. Los contratos incluyen cláusulas de devolución en caso de incumplimiento de acuerdos contractuales asociados a los contratos de operación. Los ingresos diferidos se cancelaron derivado de la venta del negocio. Véase nota 1.

j. 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.

k. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 26.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y negocio en conjunto, excepto cuando RLH es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, RLH determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que RLH espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y RLH tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

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

l. 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 obli-gatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se recono-cen en el momento en que el título legal es transferido al cliente y cuando se realiza la entrega de la residencia.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los ca-sos, la contraprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido

Componente de financiamiento

RLH no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, RLH no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

m. Nuevas normas y modificaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

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

“NIIF 9, NIC 139, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16” Reforma de la tasa de interés de referencia Fase 2. Véase Nota 3 i).

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

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

n. Otros resultados integrales (ORI)

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjerías, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, las remediones de la obligación por be-neficios a los empleados, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

o. Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a la par-ticipación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones comunes en circula-ción en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas du-rante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

La utilidad o pérdida por acción diluida se determina de la misma forma, tomando en consideración:

- El efecto después de impuestos a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.
- El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en cir-culación, asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

p. 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.

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

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor ra-zonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 15.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisi-ción, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un periodo mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Baja de pasivos financieros

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o expi-ran.

Cuando RLH intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda realiza un análisis cualitativo de los factores que cambiaron, así como un análisis sobre si los términos son sustancial-mente diferentes. RLH considera una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo cuando existen cambios relevantes en los factores cualitativos analizados y se modifican los términos del pasivo existente de forma sustancial. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utili-zando la tasa

efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada a valor de los flujos de efectivo remanentes del instrumento de deuda original. Si los factores cualitativos 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 Costos de financiamiento.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la con-traprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

Entidad	Valor nominal	Valor razonable		Costo Amortizado	
		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
		2022	2021	2022	2021
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	USD 59,672	\$ 1,392,110	\$ 1,340,098	\$ 1,071,514	\$ 1,128,132
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 68,418	\$ 1,526,117	\$ 1,564,889	1,312,241	1,425,119
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 48,537	\$ 1,074,932	\$ 1,123,746	931,837	1,043,374
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo A)	USD 16,328	\$ 369,770	\$ 395,660	305,966	353,157
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo B)	USD 27,260	\$ 596,336	\$ 634,999	528,019	596,922
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	USD 74,775	\$ 1,707,898	\$ 1,218,285	1,428,693	1,019,402
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	USD 53,288	\$ 1,306,932	\$ 1,312,352	1,012,424	1,073,712
Villa Magna, S. L. U.		\$ -	\$ 2,014,999	-	1,925,933
Breda Capital, S. L.		\$ -	\$ 1,402,198	-	1,357,852
				6,590,694	9,923,603
Menos - Porción a plazo menor de un año				(333,293)	(168,414)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios				\$ 6,257,401	\$ 9,755,189

Entidad	Institución bancaria	Tipo de crédito	Vencimiento	Tasa de interés	Tasa de interés anual efectiva
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria	24 de noviembre de 2030	LIBOR + 250 pb	9.08%
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	7.74%
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S.A.	Préstamo con garantía hipotecaria	29 de noviembre de 2028	SOFR + 266 pb	7.66%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo A)	09 de mayo de 2030	LIBOR + 240 pb	8.19%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo B)	09 de mayo de 2030	LIBOR + 250 pb	7.32%
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	16 de mayo de 2029	SOFR + 297 pb	9.08%
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Bancomer, S.N.C.	Crédito simple con garantía hipotecaria	23 de abril de 2032	LIBOR + 450 pb	4.55%

a. Préstamo garantizado con el Hotel Four Season Ciudad de México 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.

a. Préstamo garantizado con el Hotel Fairmont Mayakoba.

b. Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mayakoba.

Tal como se mencionó en la nota 3 i), el 15 de diciembre de 2022 se realizó el cambio de la tasa de referencia del crédito de Libor a SOFR. Este cambio también se realizó en el derivado de cobertura de flujos de efectivo que cubre este crédito.

c. Préstamos garantizados con el Hotel Banyan Tree Mayakoba.

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

El préstamo que se tenía al 31 de diciembre de 2021 con Bancomer, S.N.C era un crédito simple con garantía hipotecaria con un importe nominal de Dls.50,000 a una tasa de Libor + 375 puntos base pagaderos de forma trimestral y con vencimiento al 18 de octubre de 2034. Tal como se detalla en el párrafo anterior, este crédito fue liquidado al momento de la disposición del nuevo crédito con BBVA Bancomer S.A.

f. Préstamo garantizado con el Hotel Andaz Mayakoba. 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.

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 2022 y 2021, tanto los índices requeridos, considerando las dispensas que se hayan obtenido, como las obligaciones contractuales, han sido cumplidas.

Los instrumentos financieros (préstamos bancarios) a costo amortizado, de acuerdo con el método de valuación utilizado se encuentran en el nivel 2 de jerarquía de valor razonable. La técnica de valuación para determinar los valores razonables fue la de flujos de efectivo descontados".

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

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor 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 Costos de financiamiento.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

Entidad	Valor nominal	Valor razonable		Costo Amortizado	
		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
		2022	2021	2022	2021
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	USD 59,672	\$ 1,392,110	\$ 1,340,098	\$ 1,071,514	\$ 1,128,132
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 68,418	\$ 1,526,117	\$ 1,564,889	1,312,241	1,425,119
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 48,537	\$ 1,074,932	\$ 1,123,746	931,837	1,043,374
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo A)	USD 16,328	\$ 369,770	\$ 395,660	305,966	353,157
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo B)	USD 27,260	\$ 596,336	\$ 634,999	528,019	596,922
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	USD 74,775	\$ 1,707,898	\$ 1,218,285	1,428,693	1,019,402
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	USD 53,288	\$ 1,306,932	\$ 1,312,352	1,012,424	1,073,712
Villa Magna, S. L. U.		\$ -	\$ 2,014,999	-	1,925,933
Breda Capital, S. L.		\$ -	\$ 1,402,198	-	1,357,852
				6,590,694	9,923,603
Menos - Porción a plazo menor de un año				(333,293)	(168,414)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios				\$ 6,257,401	\$ 9,755,189

Entidad	Institución bancaria	Tipo de crédito	Vencimiento	Tasa de interés	Tasa de interés anual efectiva
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria	24 de noviembre de 2030	LIBOR + 250 pb	9.08%
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	7.74%
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S.A.	Préstamo con garantía hipotecaria	29 de noviembre de 2028	SOFR + 266 pb	7.66%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo A)	09 de mayo de 2030	LIBOR + 240 pb	8.19%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo B)	09 de mayo de 2030	LIBOR + 250 pb	7.32%
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	16 de mayo de 2029	SOFR + 297 pb	9.08%
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Bancomex, S.N.C.	Crédito simple con garantía hipotecaria	23 de abril de 2032	LIBOR + 450 pb	4.55%

a. Préstamo garantizado con el Hotel Four Season Ciudad de México 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.

a. Préstamo garantizado con el Hotel Fairmont Mayakoba.

b. Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mayakoba.

Tal como se mencionó en la nota 3 i), el 15 de diciembre de 2022 se realizó el cambio de la tasa de referencia del crédito de Libor a SOFR. Este cambio también se realizó en el derivado de cobertura de flujos de efectivo que cubre este crédito.

c. Préstamos garantizados con el Hotel Banyan Tree Mayakoba.

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

El préstamo que se tenía al 31 de diciembre de 2021 con Bancomex, S.N.C era un crédito simple con garantía hipotecaria con un importe nominal de Dls.50,000 a una tasa de Libor + 375 puntos base pagaderos de forma trimestral y con vencimiento al 18 de octubre de 2034. Tal como se detalla en el párrafo anterior, este crédito fue liquidado al momento de la disposición del nuevo crédito con BBVA Bancomer S.A.

f. Préstamo garantizado con el Hotel Andaz Mayakoba. 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.

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 2022 y 2021, tanto los índices requeridos, considerando las dispensas que se hayan obtenido, como las obligaciones contractuales, han sido cumplidas.

Los instrumentos financieros (préstamos bancarios) a costo amortizado, de acuerdo con el método de valuación utilizado se encuentran en el nivel 2 de jerarquía de valor razonable. La técnica de valuación para determinar los valores razonables fue la de flujos de efectivo descontados".

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La 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".

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La 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".

Crédito mercantil

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

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de 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.

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

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

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

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:

1. Estimaciones

Impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final de la provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de RLH deben realizar proyecciones financieras y fiscales, las cuales requieren de algunos supuestos (tasa de crecimiento y margen de utilidad bruto esperado), 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 sus utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

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

Cálculos de valor en uso

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

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

Plan de incentivo a largo plazo

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

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

1. 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. Durante 2022 no se dio ninguna combinación de negocios.

Contingencias y Compromisos:

1. Demandas laborales.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 \$17,998 y \$10,572, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones. Véase nota 14.

2. Compromisos.

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo si, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se ha reconocido un pasivo por las ventas que si cumplen estas condiciones por \$102,051 y \$4,168, respectivamente la cual se presenta en el rubro de provisiones. Asimismo, la Entidad tiene un pasivo contingente no registrado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de \$212,448 y \$277,709, respectivamente que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y sólo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmada por la ocurrencia de uno más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad. 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.

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o 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 re-versará en un futuro pre-visible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulta 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.

Impuestos a la utilidad:

Al 31 de diciembre de 2022 RLH y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$1,649,435 contra la cual se aplicaron pérdidas de fiscales pendientes de amortizar por \$704,442 y obtuvieron pérdidas fiscales por \$205,688 (pérdidas fiscales de \$560,329 y utilidades fiscales de \$1,251,935 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales por \$864,021 en 2021). 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 aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad gravable. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2022	2021
ISR causado	\$ 265,031	\$ 116,212
ISR diferido	<u>(530,828)</u>	<u>(400,123)</u>
Total	<u>\$ (265,797)</u>	<u>\$ (283,911)</u>

La conciliación entre las tasas causada y efectiva de ISR se muestra en la página siguiente.

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2022	2021
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 146,239	\$ (263,776)
Tasa causada de ISR	30%	30%
ISR a la tasa legal	43,872	(79,133)
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:		
Efectos de inflación	(199,643)	57,627
Gastos no deducibles	48,022	21,859
Efecto de pérdidas fiscales	(78,501)	(314,841)
Efecto de tasas*	5,778	28,715
Efecto por venta de negocio	(91,748)	-
Otras partidas	6,423	1,862
	<u>\$ (265,797)</u>	<u>\$ (283,911)</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>182%</u>	<u>108%</u>

* 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 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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	
	2022	2021
Al 1 de enero	\$ (1,228,227)	\$ (1,260,969)
Crédito al estado consolidado de resultados	530,828	400,123
Otras reservas de capital *	187,348	(182,003)
Baja por venta de negocios (Nota 1)	609,615	-
Impuesto diferido de las combinaciones de negocios (Nota 1)	-	(185,378)
Al 31 de diciembre	<u>\$ 99,564</u>	<u>\$ (1,228,227)</u>

* Incluye un impuesto diferido de coberturas de flujos de efectivo por \$(111,014) en 2022 y \$56,522 en 2021.

El saldo de impuestos diferidos activos y pasivos se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Impuestos diferidos activos	\$ 941,603	\$ 344,674
Impuestos diferidos pasivos	(842,039)	(1,572,901)
	<u>\$ 99,564</u>	<u>\$ (1,228,227)</u>

La tasa corporativa de impuesto sobre la renta es una combinación de la tasa en México del 30% y de la tasa impositiva de España de 25%. El movimiento en los impuestos diferidos activos y pasivos durante el año, sin tener en cuenta la compensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se muestra en la siguiente página:

	Al 31 de diciembre de 2021	Venta de negocio	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2022
Provisiones de gastos	\$ 180,002	\$ -	\$ 174,655	\$ 354,657
Pérdidas fiscales por amortizar	947,433	(378,431)	(336,597)	232,405
Anticipos de clientes	139,684	-	434,354	574,038
Participación de los trabajadores en las utilidades	23,503	-	6,766	30,269
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	275	-	15,370	15,645
Intereses pendientes de deducir	79,797	-	(53,119)	26,678
Instrumentos financieros derivados	62,667	(22,563)	(114,486)	(74,382)
Impuestos diferidos activos	1,433,361	(400,994)	126,943	1,159,310
Inmuebles, mobiliario y equipo	(2,410,100)	1,010,358	526,296	(873,446)
Pagos anticipados	(16,033)	-	(13,554)	(29,587)
Gastos preoperativos y de financiamiento	(23,268)	251	(301)	(23,318)
Inventario inmobiliario	(212,187)	-	78,792	(133,395)
Impuestos diferidos pasivos	(2,661,588)	1,010,609	591,233	(1,059,746)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	\$ (1,228,227)	\$ 609,615	\$ 718,176	\$ 99,564

	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	-	28,727	79,797
Instrumentos financieros derivados	119,093	-	(56,428)	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	(78,317)	-	(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 2022, RLH y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales por un total de \$5,277,743, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2013	381,550	2023
2014	54,157	2024
2015	35,243	2025
2016	438,547	2026
2017	604,215	2027
2018	2,374,420	2028
2019	1,155	2029
2020	582,252	2030
2021	594,589	2031
2022	211,615	2032
	<u>\$ 5,277,743</u>	

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es 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.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

1. Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como se muestra en la página siguiente.

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Edificios	\$ 11,335,519	\$ 14,590,828
Mobiliario y equipo	1,751,887	2,659,103
Equipo de cómputo	81,214	169,833
Equipo de transporte	71,872	93,390
	<u>13,240,492</u>	<u>17,513,154</u>
Depreciación acumulada	<u>(2,025,221)</u>	<u>(2,862,259)</u>
	11,215,271	14,650,895
Terrenos	3,395,487	7,980,169
Construcciones en proceso	<u>1,121,565</u>	<u>864,738</u>
Total	\$ 15,732,323	\$ 23,495,802

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

Costo	Saldo al 1 de enero de 2022	Adiciones	Bajas	Bajas a través de la venta de negocios ¹	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Edificios*	\$ 14,590,828	\$ 459,589	\$ (74,610)	\$ (2,673,683)	\$ 305,004	\$ (1,271,609)	\$ 11,335,519
Mobiliario y equipo	2,659,103	146,973	(71,240)	(823,826)	100,305	(259,428)	1,751,887
Equipo de cómputo	169,833	14,963	(26,130)	(63,859)	6,679	(20,272)	81,214
Equipo de transporte	93,390	6,540	(5,087)	(12,656)	(3,179)	(7,136)	71,872
Terrenos	7,980,169	-	-	(3,656,766)	-	(927,916)	3,395,487
Construcciones en proceso	864,738	670,193	-	(7,164)	(410,596)	4,394	1,121,565
Total	\$ 26,358,061	\$ 1,298,258	\$ (177,067)	\$ (7,237,954)	\$ (1,787)	\$ (2,481,967)	\$ 17,757,544

Depreciación	Saldo al 1 de enero de 2022	Depreciación	Bajas	Bajas a través de la venta de negocios ¹	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Edificios	\$ 1,999,739	\$ 429,319	\$ (14,275)	\$ (599,620)	\$ 3,440	\$ (233,325)	\$ 1,585,278
Mobiliario y equipo	679,979	215,139	(69,417)	(356,515)	(2,685)	(117,352)	349,149
Equipo de cómputo	130,401	20,678	(26,693)	(53,796)	5	(16,252)	54,343
Equipo de transporte	52,140	10,934	(3,654)	(8,785)	(9,580)	(4,604)	36,451
Total	\$ 2,862,259	\$ 676,070	\$ (114,039)	\$ (1,018,716)	\$ (8,820)	\$ (371,533)	\$ 2,025,221
Neto	\$ 23,495,802						\$ 15,732,323

¹ La baja a través de la venta de negocios corresponde a la venta de Nilaya Properties S. L. que se menciona en la nota 1.

Por el año terminado 31 de diciembre de 2021, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como se muestra como se muestra a continuación:

Costo	Saldo al 1 de enero de 2021	Adiciones	Adquisición de negocios	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
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

Depreciación	Saldo al 1 de enero de 2021	Depreciación	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Edificios	\$ 1,851,186	\$ 337,050	\$ (49,830)	\$ 41,559	\$ 19,774	\$ 1,999,739
Mobiliario y equipo	659,977	202,511	(158,269)	(33,802)	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

* El importe de edificio incluye renovación de edificios, mejoras a locales arrendados y activos por derechos de uso.

a. La depreciación registrada en los resultados de 2022 y 2021 asciende a \$676,070 y \$576,095, respectivamente.

b. Al 31 de diciembre de 2022, los inmuebles de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba, One & Only, cuyo valor neto en libros asciende a \$13,043,464, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 15.

Al 31 de diciembre de 2021 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 Mayakoba cuyo valor neto en libros asciende a \$17,752,097, se encuentran garantizando los préstamos bancarios

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de re-portal. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está de-signado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. RLH designa los derivados como de cobertura de un riesgo particular asociado con los 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. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

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

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la 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 pre-portal 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.

Nota 1 - Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés que tienen términos críticos similares a la partida cubierta, con tasa de interés de referencia, fecha de pago, vencimiento y monto nominal. La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nominal de los swaps. Como todos los términos críticos coincidieron durante el periodo 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 2022 y 2021, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad son:

Entidad	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa			Valor razonable al	
				Fija	Variable		31 de diciembre de	
					2022	2021	2022	2021
Mayakoba Thal*	371,051	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	4.59%	0.15%	\$ 28,716	\$ (9,191)
Mayakoba Thal*	247,367	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	4.59%	0.15%	19,734	(6,426)
Islas de Mayakoba**	704,819	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	4.53%	0.10%	28,083	(61,009)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	871,167	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	-	0.21%	-	(2,145)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	1,192,208	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	4.75%	0.21%	126,515	(7,855)
Inalmex	235,746	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	4.76%	0.17%	15,222	(29,816)
Inalmex	530,428	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	4.76%	0.17%	13,350	(17,239)
Majahua Resorts	1,085,817	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.58%	-	16,319	-
Hotel Rosewood Villa Magna***	536,581	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	-	(0.53%)	-	(8,522)
Hotel Rosewood Villa Magna***	143,475	01-mar-19	01-mar-33	0.91%	-	(0.53%)	-	(27,373)
Hotel Rosewood Villa Magna***	680,056	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	-	(0.53%)	-	(33,396)
Breda Capital, S. L.***	779,062	13-may-19	13-nov-26	0.85%	-	(0.53%)	-	(31,061)
Breda Capital, S. L.***	243,777	13-may-19	13-nov-26	0.46%	-	(0.53%)	-	(5,259)
							<u>247,939</u>	<u>(239,292)</u>
Menos - Porción a plazo menor de un año							<u>13,350</u>	<u>2,145</u>
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							<u>\$ 234,589</u>	<u>\$ (237,147)</u>

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 74% (64% al 31 de diciembre de 2021).

- * 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.
- ** Tal como se mencionó en la nota 3 i), el 15 de diciembre de 2022 se realizó el cambio de la tasa de referencia del crédito de Libor a SOFR. Este cambio se realizó simultáneamente en el instrumento financiero derivado y en el elemento cubierto (préstamo bancario). Asimismo, no se reconocieron efectos en el estado de resultado por consecuencia de los cambios contractuales del instrumento financiero de cobertura.
- *** Estos derivados de coberturas fueron dados de baja derivado de la venta de negocios que realizó la entidad y que se detallan en la nota 1.

Cobertura de flujo de efectivo registrados en capital:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo inicial	\$ (126,092)	\$ (269,070)
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	449,990	201,144
Baja a través de la venta de negocios*	(57,656)	-
Reclasificado de ORI a resultados	-	772
ISR diferido	<u>(106,343)</u>	<u>(58,938)</u>
Saldo final	<u>\$ 159,899</u>	<u>\$ (126,092)</u>

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

El valor razonable de los swaps que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap a valor presente, al cierre del 31 de diciembre de 2022 y 2021 dio lugar a un activo (pasivo) y un abono (cargo) al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma si-multánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado. Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por \$354,475 y \$201,144, respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del notional, 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. 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 2022, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor		
	razonable	+ 10 pb ¹	- 10 pb ²
Mayakoba Thai	\$ 28,716	\$ 29,797	\$ 27,090
Mayakoba Thai	19,734	20,492	18,695
Islas de Mayakoba	28,083	36,243	31,265
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	126,515	134,057	123,232
Inalmex	15,222	20,835	18,039
Inalmex	13,350	14,083	13,073
Majahua Resorts	16,319	50,202	43,438
Total	\$ 247,939	\$ 305,709	\$ 274,832
Variación		\$ 57,770	\$ 26,893
Efecto en el estado de resultados integrales, neto de impuestos		\$ 40,439	\$ 18,825

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios 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.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2022 incluye \$287,995 (\$174,449 al 31 de diciembre de 2021) destinados para cubrir el servicio de la deuda.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Depósitos bancarios	\$ 4,449,500	\$ 3,454,946
Efectivo para servicio de la deuda ¹	287,995	174,449
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	327,328	1,031,499
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	\$ 5,064,823	\$ 4,660,894
Efectivo restringido a largo plazo ²	\$ -	\$ 21,536

1. 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 \$287,995 y \$174,449 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. Debido a que las condiciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.
2. El efectivo restringido a largo plazo por \$21,536 al 31 de diciembre de 2021. Dicho efectivo era 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. Este efectivo fue dado de baja mediante la desinversión de Nilaya Properties, S.L. que se menciona en la nota 1.

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

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 2022 y 2021 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.

Estimación del valor razonable

A continuación, se presenta el análisis de los instrumentos financieros medidos a su valor razona-ble por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.
- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden con-firmar para el pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios).
- Nivel 3: Información sobre el pasivo que no se basa en datos que se puedan confirmar en merca-dos activos (es decir, información no observable).

La tabla presentada muestra el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razo-nable al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 247,939	\$ -	\$ 247,939
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	125,188	-	125,188
Total	\$ -	\$ 373,127	\$ -	\$ 373,127
2021				
Activos				
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	\$ -	\$ 166,679	\$ -	\$ 166,679
Total	\$ -	\$ 166,679	\$ -	\$ 166,679
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 239,292	\$ -	\$ 239,292
Total	\$ -	\$ 239,292	\$ -	\$ 239,292

Durante el período al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 mer-cado 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 ejem-plo, 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 ins-trumento se incluye en el nivel 2.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instru-mento se incluye en el nivel 3.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Capital 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.

Nota 1 - Capital contable:

Con fecha 02 de diciembre de 2022, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, donde se acordó lo siguiente:

1. Se aprobó disminuir el capital de RLH en su parte fija por una cantidad de \$2,600,090, equivalente a 2.33 por acción. Mediante reembolso en efectivo, en forma proporcional a favor de la totalidad de sus accionistas. Este desembolso fue realizado a los accionistas el 14 de diciembre de 2022. La disminución de capital social aprobada no resultó en la cancelación de acciones del capital social, asimismo, los accionistas de la Entidad mantendrán los mismos porcentajes respecto del total del capital social.
2. Se aprobó en virtud de la disminución del capital social, el monto del capital social suscrito y pagado de la Entidad asciende a \$7,443,177, representado por un total de 1,115,918,526 acciones ordinarias, nominativa de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social.

Con fecha 17 de marzo de 2021, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó lo siguiente:

1. Se resuelve cancelar 18,815,914 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, que no fueron suscritas y pagadas derivado del aumento de capital social del 2019, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de \$169,343.
2. 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.

Considerando todos los puntos anteriores, el capital social y el número de acciones al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integra de la siguiente forma:

Al 31 de diciembre de 2022					
Número de acciones		Descripción	Importe		
2022	2021		2022	2021	
1,115,918,526	1,115,918,526	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 7,443,177	\$ 10,043,267	
1,115,918,526	1,115,918,526	Capital social suscrito y exhibido	\$ 7,443,177	\$ 10,043,267	

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones en circulación al 31 de diciembre de 2022:

Al 1 de enero de 2021	\$ 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 y 2022	<u>\$ 1,115,918,526</u>

¹ Al 31 de diciembre de 2022, no existieron movimientos en el número de acciones de la Entidad.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe 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 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por \$1,003,019.

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de las 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:

	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Otros	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	\$ 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
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(684,055)	-	(684,055)
Baja a través de la venta de negocios	153,898	(57,656)	96,242
Remediciones actuariales	-	43	43
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	343,646	343,646
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 410,798	\$ 143,500	\$ 554,298

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a la 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.

Utilidad por acción básica y diluida:

La utilidad 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 período contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería.

La utilidad por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

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

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Utilidad por acción básica y diluida:		
Utilidad neta del año atribuible a la participación controladora	\$ 458,294	\$ 187,310
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,115,918,526	1,023,389,366
Utilidad por acción básica y diluida:	\$.41	\$.18

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Beneficios a los empleados

La Entidad opera distintos planes al retiro, incluyendo de beneficios definidos.

RLH proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, 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.

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Otros beneficios a largo plazo ¹	\$ 120,970	\$ 52,883
Obligación por beneficios definidos (OBD) ²	<u>21,534</u>	<u>44,852</u>
Beneficios a los empleados a largo plazo	<u>142,504</u>	<u>97,735</u>
Otros beneficios a corto plazo ¹	<u>289,549</u>	<u>-</u>
Al final del año	<u>\$ 432,053</u>	<u>\$ 97,735</u>

¹ Otros beneficios a largo plazo

El Consejo de Administración aprobó la implementación de un plan de incentivo para determinados funcionarios de la Entidad con la finalidad de retener, incentivar y mantener a un equipo directivo cohesionado ante la búsqueda de objetivos de mediano y largo plazo para la creación de valor a la Entidad y sus accionistas.

El plan contempla los servicios continuos de ejecutivos clave a partir de 2021 y hasta la fecha de pago del incentivo en febrero de 2025, sin establecer beneficios o pagos parciales o anteriores a esa fecha, salvo ciertas causales de terminación no voluntaria.

El monto del incentivo se ha establecido en función a métricas de desempeño asociadas a la UAFIDA medidas al final del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2024. El costo de dicho plan se registra en proporción al desempeño de dicha métrica con respecto al objetivo establecido, considerando variables de probabilidad y de rotación de personal ejecutivo, descontado para mostrar su valor presente. El cargo a los resultados del ejercicio ascendió a \$374,906 y se presenta en gastos corporativos. Véase nota 24.

Los otros beneficios clasificados a corto plazo corresponden a los pagos acordados con ciertos directivos que serán liquidados durante el año 2023.

² Obligación por beneficios definidos.

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2022 y 2021, ascendió a \$21,534 y \$44,852, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año se muestra en la página siguiente:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Al 1 de enero	\$ 44,852	\$ 37,054
Disminución a través de la venta de negocios	(25,907)	-
Incremento a través de adquisición de negocios	-	3,507
Costo del servicio corriente	2,486	2,557
Costo de interés	1,489	138
Remediones:		
Por cambios en supuestos financieros	(19)	1,700
Pagos con cargo a la provisión	(1,367)	(104)
Al 31 de diciembre	\$ 21,534	\$ 44,852

Los supuestos actuariales significativos fueron los siguientes:

Concepto	31 de diciembre de	
	2022	2021
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	9.15%	8.05%
Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	4.49%	4.49%
Tasa de incremento del salario mínimo	3.64%	3.73%
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	Importe
Tasa de descuento base	\$ 21,534
Tasa de descuento 5%	\$ 20,574
Tasa de descuento -5%	\$ 22,574

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Riesgo de cambio climático

Nuestros procesos de gestión de riesgos consideran aquellos aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno corporativo (ASG) que podrían tener un impacto financiero, patrimonial o reputacional en la organización. Los riesgos a los que nuestra Entidad está expuesta como resultado del cambio climático, son los siguientes: Potencialmente podrían presentarse una mayor intensidad de las lluvias o una mayor presencia de huracanes, terremotos entre otros, pudiendo ocasionar daños en los hoteles de la Entidad afectando su operación habitual y resultados financieros. Sin embargo, la Entidad tiene pólizas de seguro para terremoto, inundación u otras operaciones similares, incluyendo seguros de propiedad, accidentes, y ha establecido planes para operar en situaciones de emergencia, como las descritas anteriormente.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Gastos administrativos y de operación:

Los gastos administrativos y de operación se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Servicios administrativos	\$ 458,728	\$ 398,321
Gastos de operación*	204,730	298,102
Cuotas condominiales	177,822	181,707
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	206,265	154,129
Honorarios	35,449	41,003
Mantenimiento y recuperación de playa	24,096	29,274
Transportación	40,495	24,582
Impuestos no deducibles	86,377	23,167
Alimentos	7,212	6,830
Deterioro (reversa) de activos financieros	50,506	(62,598)
	<u>\$ 1,291,680</u>	<u>\$ 1,094,517</u>

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

Gastos de venta y de mercadotecnia:

Los gastos de venta y de mercadotecnia se integran como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Publicidad	\$ 234,323	\$ 152,321
Beneficios al personal	148,741	111,181
Honorarios	90,177	62,379
Promociones	74,117	59,027
Gastos de oficina y relaciones públicas	39,487	15,240
Comisiones sobre venta	91,180	272
Otros	1,439	433
	<u>\$ 679,464</u>	<u>\$ 400,853</u>

Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Gastos de personal	\$ 188,221	\$ 105,541
Beneficios a los empleados (Nota 19)	374,906	52,884
Otros gastos corporativos recurrentes ¹	58,632	85,389
Otros gastos corporativos no recurrentes ²	12,935	9,387
	<u>\$ 634,694</u>	<u>\$ 253,201</u>

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

² Al 31 de diciembre de 2021, este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición del Hotel Bless Collection. Véase nota 1.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios a 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.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Nuevas normas y modificaciones

- i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

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

"NIIF 9, NIC 139, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16" Reforma de la tasa de interés de referencia Fase 2. Véase Nota 3 i).

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

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

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

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 Costos de financiamiento.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la con-traprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de RLH Properties S. A. B. de C.V., como entidad económica es el peso mexicano al igual que la moneda de presentación de la Entidad. La moneda funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree, Andaz Mayakoba, One&Only Mandarin y L6 es el dólar estadounidense, de Nilaya Properties, S.L., el Hotel Villa Magna, S. L. y Breda Capital S. L. es el euro y de las demás compañías del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de "Utilidad cambiaria" y "Pérdida cambiaria".

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como se menciona a continuación:

- 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.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Conversión de monedas extranjeras**Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de RLH Properties S. A. B. de C.V., como entidad eco-nómica es el peso mexicano al igual que la moneda de presentación de la Entidad. La moneda funcional de los hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree, Andaz Mayakoba, One&Only Mandarina y L6 es el dólar 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 a continuación:

- 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.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Crédito mercantil

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

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de 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.

Activos intangibles y crédito mercantil:

Los activos intangibles y crédito mercantil se integran a continuación:

	Activos intangibles					
	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros	Suma de Activos Intangibles	Credito mercantil	Total
Costo						
Al 1 de enero de 2021	\$ 605,625	\$ 283,014	\$ 167,285	\$ 1,055,924	\$ 1,131,837	\$ 2,187,761
Adiciones	-	-	4,139	4,139	34,457	38,596
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
Bajas a través de venta de negocios	-	(221,361)	(31,875)	(253,236)	(801,580)	(1,054,816)
Adiciones	-	-	43,591	43,591	-	43,591
Bajas	-	-	(7,734)	(7,734)	-	(7,734)
Traspasos	-	-	3,627	3,627	-	3,627
Efecto de conversión	(31,600)	(31,581)	(7,581)	(70,762)	(176,424)	(247,186)
	591,855	8,796	179,619	780,270	151,844	932,114
Amortización						
Al 1 de enero de 2021	(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)
Cargo a resultados	(34,137)	(18,470)	(27,392)	(79,999)	-	(79,999)
Traspasos	(12,202)	-	1,541	(10,661)	-	(10,661)
Bajas a través de venta de negocios	-	10,775	9,792	20,567	-	20,567
Bajas	-	-	2,316	2,316	-	2,316
Efecto de conversión	6,752	19,405	(9,782)	16,375	-	16,375
	(212,286)	(2,349)	(122,948)	(337,583)	-	(337,583)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 379,567	\$ 6,447	\$ 56,671	\$ 442,685	\$ 151,844	\$ 594,529

La baja a través de la venta de negocios corresponde a la venta de ~~Nilaya Properties S. L.~~ que se menciona en la nota 1.

Valor neto en libros	Activos intangibles			Suma de Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros			
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
Costo	\$ 591,855	\$ 8,796	\$ 179,619	\$ 780,270	\$ 151,844	\$ 932,114
Amortización	(212,288)	(2,349)	(122,948)	(337,585)	-	(337,585)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 379,567	\$ 6,447	\$ 56,671	\$ 442,685	\$ 151,844	\$ 594,529

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 que se tuvo registrado hasta el 31 de diciembre de 2021 era de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2022 y 2021 asciende a \$79,999 \$ y \$72,387, respectivamente.

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2022 y 2021, 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 2022 no se han reconocido pérdidas por deterioro.

El enfoque de la Administración y los supuestos claves utilizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 Collection fueron los siguientes:

	Four Seasons		Fairmont Mayakoba		Villa Magna ¹	Bless Madrid ¹
	2021	2021	2022	2021	2021	2021
Crédito mercantil	\$ 42,984	\$ 42,984	\$ 111,563	\$ 111,563	\$ 936,922	\$ 34,457
Margen en la valuación	2,115,058	1,987,084	1,351,658	506,408	761,773	-
Tasa de descuento	10.05%	10.25%	10.40%	11.00%	7.00%	7.25%
Tasa de capitalización	7.50%	7.25%	7.85%	8.00%	5.00%	5.25%
Costos de cierre	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Periodo de retención	10 años	10 años	7 años	7 años	10 años	7 años

¹ Tal como se detalla en la nota 1, el 16 de noviembre de 2022 se realizó la venta del 51% del capital social de Nilava Properties, S.L., propietaria del 100% de los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid, derivado de lo anterior se dieron de baja el crédito mercantil que se tenía registrado a la fecha de la transacción.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de re-portal. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está de-signado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. RLH designa los derivados como de

cobertura de un riesgo particular asociado con los 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. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

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

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la 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 pre-vista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Deterioro

RLH evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus 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.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Deterioro de activos no financieros

Los activos intangibles que tienen vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil o activos 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 2022 y 2021, RLH realizó pruebas de deterioro de sus activos y no identificó deterioro sobre los mismos.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el ISR también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y negocio en conjunto, excepto cuando RLH es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional, RLH determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de los valores contables de los activos no monetarios a la moneda funcional (dólar americano o euro) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar y del euro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que RLH espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y RLH tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

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

Impuestos a la utilidad:

Al 31 de diciembre de 2022 RLH y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$1,649,435 contra la cual se aplicaron pérdidas de fiscales pendientes de amortizar por \$704,442 y obtuvieron pérdidas fiscales por \$205,688 (pérdidas fiscales de \$560,329 y utilidades fiscales de \$1,251,935 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales por \$864,021 en 2021). 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 aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad gravable. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2022	2021
ISR causado	\$ 265,031	\$ 116,212
ISR diferido	<u>(530,828)</u>	<u>(400,123)</u>
Total	<u>\$ (265,797)</u>	<u>\$ (283,911)</u>

La conciliación entre las tasas causada y efectiva de ISR se muestra en la página siguiente.

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2022	2021
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 146,239	\$ (263,776)
Tasa causada de ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	43,872	(79,133)
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:		
Efectos de inflación	(199,643)	57,627
Gastos no deducibles	48,022	21,859
Efecto de pérdidas fiscales	(78,501)	(314,841)
Efecto de tasas*	5,778	28,715
Efecto por venta de negocio	(91,748)	-
Otras partidas	<u>6,423</u>	<u>1,862</u>
	<u>\$ (265,797)</u>	<u>\$ (283,911)</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>182%</u>	<u>108%</u>

* 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 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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	
	2022	2021
Al 1 de enero	\$ (1,228,227)	\$ (1,260,969)
Crédito al estado consolidado de resultados	530,828	400,123
Otras reservas de capital *	187,348	(182,003)
Baja por venta de negocios (Nota 1)	609,615	-
Impuesto diferido de las combinaciones de negocios (Nota 1)	<u>-</u>	<u>(185,378)</u>
Al 31 de diciembre	<u>\$ 99,564</u>	<u>\$ (1,228,227)</u>

* Incluye un impuesto diferido de coberturas de flujos de efectivo por \$(111,014) en 2022 y \$56,522 en 2021.

El saldo de impuestos diferidos activos y pasivos se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Impuestos diferidos activos	\$ 941,603	\$ 344,674
Impuestos diferidos pasivos	<u>(842,039)</u>	<u>(1,572,901)</u>
	<u>\$ 99,564</u>	<u>\$ (1,228,227)</u>

La tasa corporativa de impuesto sobre la renta es una combinación de la tasa en México del 30% y de la tasa impositiva de España de 25%. El movimiento en los impuestos diferidos activos y pasivos durante el año, sin tener en cuenta la com-pensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se muestra en la siguiente página:

	Al 31 de diciembre de 2021	Venta de negocio	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2022
Provisiones de gastos	\$ 180,002	\$ -	\$ 174,655	\$ 354,657
Pérdidas fiscales por amortizar	947,433	(378,431)	(336,597)	232,405
Anticipos de clientes	139,684	-	434,354	574,038
Participación de los trabajadores en las utilidades	23,503	-	6,766	30,269
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	275	-	15,370	15,645
Intereses pendientes de deducir	79,797	-	(53,119)	26,678
Instrumentos financieros derivados	62,667	(22,563)	(114,486)	(74,382)
Impuestos diferidos activos	1,433,361	(400,994)	126,943	1,159,310
Inmuebles, mobiliario y equipo	(2,410,100)	1,010,358	526,296	(873,446)
Pagos anticipados	(16,033)	-	(13,554)	(29,587)
Gastos preoperativos y de financiamiento	(23,268)	251	(301)	(23,318)
Inventario inmobiliario	(212,187)	-	78,792	(133,395)
Impuestos diferidos pasivos	(2,661,588)	1,010,609	591,233	(1,059,746)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	\$ (1,228,227)	\$ 609,615	\$ 718,176	\$ 99,564

	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 2022, RLH y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales por un total de \$5,277,743, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2013	381,550	2023
2014	54,157	2024
2015	35,243	2025
2016	438,547	2026
2017	604,215	2027
2018	2,374,420	2028
2019	1,155	2029
2020	582,252	2030
2021	594,589	2031
2022	211,615	2032
	<u>\$ 5,277,743</u>	

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Activos intangibles

Activos intangibles

Las marcas, contratos de operación y otros activos adquiridos individualmente se presentan al cos-to histórico menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contra-tos de operación y marcas durante su vida útil estimada que para el hotel Four Seasons Ciudad de México es de 19 años, para los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba es de 20 años y para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba de 25 años. En el caso del Hotel Villa Magna de Madrid la marca es de vida indefinida.

Crédito mercantil

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

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de 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 in-tangible, 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.

Los activos intangibles y crédito mercantil se integran a continuación:

	Activos intangibles					
	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros	Suma de Activos Intangibles	Crédito mercantil	Total
Costo						
Al 1 de enero de 2021	\$ 605,625	\$ 283,014	\$ 167,285	\$ 1,055,924	\$ 1,131,837	\$ 2,187,761
Adiciones	-	-	4,139	4,139	34,457	38,596
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
Bajas a través de venta de negocios	-	(221,361)	(31,875)	(253,236)	(801,580)	(1,054,816)
Adiciones	-	-	43,591	43,591	-	43,591
Bajas	-	-	(7,734)	(7,734)	-	(7,734)
Traspasos	-	-	3,627	3,627	-	3,627
Efecto de conversión	(31,600)	(31,581)	(7,581)	(70,762)	(176,424)	(247,166)
	591,855	8,796	179,619	780,270	151,844	932,114
Amortización						
Al 1 de enero de 2021	(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)
Cargo a resultados	(34,137)	(18,470)	(27,392)	(79,999)	-	(79,999)
Traspasos	(12,202)	-	1,541	(10,661)	-	(10,661)
Bajas a través de venta de negocios	-	10,775	9,792	20,567	-	20,567
Bajas	-	-	2,316	2,316	-	2,316
Efecto de conversión	6,752	19,405	(9,782)	16,375	-	16,375
	(212,288)	(2,349)	(122,948)	(337,585)	-	(337,585)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 379,567	\$ 6,447	\$ 56,671	\$ 442,685	\$ 151,844	\$ 594,529

La baja a través de la venta de negocios corresponde a la venta de Nilaya Properties S. L. que se menciona en la nota 1.

Valor neto en libros	Activos intangibles			Suma de Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros			
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
Costo	\$ 591,855	\$ 8,796	\$ 179,619	\$ 780,270	\$ 151,844	\$ 932,114
Amortización	(212,288)	(2,349)	(122,948)	(337,585)	-	(337,585)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 379,567	\$ 6,447	\$ 56,671	\$ 442,685	\$ 151,844	\$ 594,529

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 que se tuvo registrado hasta el 31 de diciembre de 2021 era de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2022 y 2021 asciende a \$79,999 \$ y \$72,387, respectivamente.

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2022 y 2021, 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 2022 no se han reconocido pérdidas por deterioro.

El enfoque de la Administración y los supuestos claves utilizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 Collection fueron los siguientes:

	Four Seasons		Fairmont Mayakoba		Villa Magna ¹	Bless Madrid ¹
	2021	2021	2022	2021	2021	2021
Crédito mercantil	\$ 42,984	\$ 42,984	\$ 111,563	\$ 111,563	\$ 936,922	\$ 34,457
Margen en la valuación	2,115,058	1,987,084	1,351,658	508,408	761,773	-
Tasa de descuento	10.05%	10.25%	10.40%	11.00%	7.00%	7.25%
Tasa de capitalización	7.50%	7.25%	7.85%	8.00%	5.00%	5.25%
Costos de cierre	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Periodo de retención	10 años	10 años	7 años	7 años	10 años	7 años

¹ Tal como se detalla en la nota 1, el 16 de noviembre de 2022 se realizó la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., propietaria del 100% de los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid, derivado de lo anterior se dieron de baja el crédito mercantil que se tenía registrado a la fecha de la transacción.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La 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".

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La 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".

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Capital social

I. Aumento de capital social.

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 obtuvieron recursos derivado de la Oferta Pública por \$2,906,918. Los recursos obtenidos en la oferta Pública fueron o serán destinados principalmente a fundear la construcción del Hotel Rosewood Mandarin.

II. Disminución del capital social.

Tal como se menciona en la nota 21, el 02 de diciembre de 2022, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas se aprobó llevar a cabo la disminución del capital social en su parte fija por \$2,600,090, equivalente a 2.33 por acción, mediante reembolso de efectivo, en forma proporcional a favor de la totalidad de sus accionistas. Este desembolso fue realizado a los accionistas el 14 de diciembre de 2022. La disminución de capital social aprobada no resultó en la cancelación de acciones del capital social, asimismo, los accionistas de la Entidad mantendrán los mismos porcentajes respecto del total del capital social.

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.

Nota 1 - Capital contable:

Con fecha 02 de diciembre de 2022, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, donde se acordó lo siguiente:

- I. Se aprobó disminuir el capital de RLH en su parte fija por una cantidad de \$2,600,090, equivalente a 2.33 por acción. Mediante reembolso en efectivo, en forma proporcional a favor de la totalidad de sus accionistas. Este desembolso fue realizado a los accionistas el 14 de diciembre de 2022. La disminución de capital social aprobada no resultó en la cancelación de acciones del capital social, asimismo, los accionistas de la Entidad mantendrán los mismos porcentajes respecto del total del capital social.
- II. Se aprobó en virtud de la disminución del capital social, el monto del capital social suscrito y pagado de la Entidad asciende a \$7,443,177, representado por un total de 1,115,918,526 acciones ordinarias, nominativa de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social.

Con fecha 17 de marzo de 2021, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante lo cual se acordó lo siguiente:

- I. Se resuelve cancelar 18,815,914 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, que no fueron suscritas y pagadas derivado del aumento de capital social del 2019, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de \$169,343.
- II. Se aprueba incrementar la parte fija del capital social en \$2,012,482 que está representado por 223,609,077 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de \$9 pesos por acción, más una prima por suscripción de acciones de \$894,436, con un valor de \$4 pesos por cada acción.

El capital social suscrito y pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a \$2,012,482 y la prima pagada a \$894,436 para un total de \$2,906,918.

Considerando todos los puntos anteriores, el capital social y el número de acciones al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integra de la siguiente forma:

Al 31 de diciembre de 2022					
Número de acciones		Descripción	Importe		
2022	2021		2022	2021	
1,115,918,526	1,115,918,526	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 7,443,177	\$ 10,043,267	
1,115,918,526	1,115,918,526	Capital social suscrito y exhibido	\$ 7,443,177	\$ 10,043,267	

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones en circulación al 31 de diciembre de 2022:

Al 1 de enero de 2021	\$ 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 y 2022	<u>\$ 1,115,918,526</u>

¹ Al 31 de diciembre de 2022, no existieron movimientos en el número de acciones de la Entidad.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe 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 encuentran sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2021 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por \$1,003,019.

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de las 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:

	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Otros	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	\$ 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
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(684,055)	-	(684,055)
Baja a través de la venta de negocios	153,898	(57,656)	96,242
Remediciones actuariales	-	43	43
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	-	343,646	343,646
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 410,798	\$ 143,500	\$ 554,298

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Arrendamientos

La NIIF 16 introdujo un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El 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.

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	
	2022	2021
Activos por derecho de uso:		
Edificios	\$ 9,241	\$ 44,386
Mobiliario y equipo	288	-
Equipo de cómputo	1,026	2,272
Equipo de transporte	32,540	24,229
	<u>\$ 43,095</u>	<u>\$ 70,887</u>
Pasivo por arrendamiento:		
A corto plazo	\$ 24,343	\$ 21,021
A largo plazo	19,562	46,912
	<u>\$ 43,905</u>	<u>\$ 67,933</u>

Las adiciones al activo por derecho de uso durante el año de 2022 fueron de \$19,564, y bajas por \$25,795. Para el ejercicio que terminó al 31 de diciembre de 2021, no hubo adiciones ni bajas de activos por derecho de uso.

- ii. Montos reconocidos en el estado de resultados:

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	2022	2021
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	\$ 6,974	\$ 9,350
Mobiliario y equipo	117	-
Equipo de cómputo	1,406	1,681
Equipo de transporte	10,713	7,396
	<u>\$ 19,210</u>	<u>\$ 18,427</u>
Gasto por intereses (incluidos en costos financieros)	<u>\$ 1,607</u>	<u>\$ 4,662</u>
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo o de bajo valor	<u>\$ 1,229</u>	<u>\$ 1,784</u>

El total de flujo de efectivo para los arrendamientos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue de \$22,717 y \$23,089, 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.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es 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.

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	
	2022	2021
Edificios	\$ 11,335,519	\$ 14,590,828
Mobiliario y equipo	1,751,887	2,659,103
Equipo de cómputo	81,214	169,833
Equipo de transporte	71,872	93,390
	<u>13,240,492</u>	<u>17,513,154</u>
Depreciación acumulada	<u>(2,025,221)</u>	<u>(2,862,259)</u>
	11,215,271	14,650,895
Terrenos	3,395,487	7,980,169
Construcciones en proceso	<u>1,121,565</u>	<u>864,738</u>
Total	<u>\$ 15,732,323</u>	<u>\$ 23,495,802</u>

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

Costo	Saldo al 1 de enero de 2022	Adiciones	Bajas	Bajas a través de la venta de negocios ¹	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Edificios*	\$ 14,590,828	\$ 459,589	\$ (74,610)	\$ (2,673,683)	\$ 305,004	\$ (1,271,609)	\$ 11,335,519
Mobiliario y equipo	2,659,103	146,973	(71,240)	(823,826)	100,305	(259,428)	1,751,887
Equipo de cómputo	169,833	14,963	(26,130)	(63,859)	6,679	(20,272)	81,214
Equipo de transporte	93,390	6,540	(5,087)	(12,656)	(3,179)	(7,136)	71,872
Terrenos	7,980,169	-	-	(3,656,766)	-	(927,916)	3,395,487
Construcciones en proceso	864,738	670,193	-	(7,164)	(410,596)	4,394	1,121,565
Total	<u>\$ 26,358,061</u>	<u>\$ 1,298,258</u>	<u>\$ (177,067)</u>	<u>\$ (7,237,954)</u>	<u>\$ (1,787)</u>	<u>\$ (2,481,967)</u>	<u>\$ 17,757,544</u>

Depreciación	Saldo al 1 de enero de 2022	Depreciación	Bajas	Bajas a través de la venta de negocios ¹	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Edificios	\$ 1,999,739	\$ 429,319	\$ (14,275)	\$ (599,620)	\$ 3,440	\$ (233,325)	\$ 1,585,278
Mobiliario y equipo	679,979	215,139	(69,417)	(356,515)	(2,685)	(117,352)	349,149
Equipo de cómputo	130,401	20,678	(26,693)	(53,796)	5	(16,252)	54,343
Equipo de transporte	52,140	10,934	(3,654)	(8,785)	(9,580)	(4,604)	36,451
Total	<u>\$ 2,862,259</u>	<u>\$ 676,070</u>	<u>\$ (114,039)</u>	<u>\$ (1,018,716)</u>	<u>\$ (8,820)</u>	<u>\$ (371,533)</u>	<u>\$ 2,025,221</u>
Neto	<u>\$ 23,495,802</u>						<u>\$ 15,732,323</u>

¹ La baja a través de la venta de negocios corresponde a la venta de Nilaya Properties S. L. que se menciona en la nota 1.

Por el año terminado 31 de diciembre de 2021, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como se muestra como se muestra a continuación:

Costo	Saldo al 1 de enero de 2021	Adiciones	Adquisición de negocios	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Edificios*	\$ 11,829,673	\$ 197,218	\$ 1,024,698	\$ (165,800)	\$ 1,456,555	\$ 248,484	\$ 14,590,828
Mobiliario y equipo	2,245,356	119,354	270,216	(175,995)	184,897	15,275	2,659,103
Equipo de cómputo	137,308	5,948	21,831	(1,243)	2,882	3,107	169,833
Equipo de transporte	71,074	10,557	-	(3,352)	14,060	1,051	93,390
Terrenos	6,399,988	-	1,597,011	-	27,979	(44,809)	7,980,169
Construcciones en proceso	1,703,327	1,038,066	-	(2,817)	(1,890,684)	16,846	864,738
Total	<u>\$ 22,386,726</u>	<u>\$ 1,371,143</u>	<u>\$ 2,913,756</u>	<u>\$ (349,207)</u>	<u>\$ (204,311)</u>	<u>\$ 239,954</u>	<u>\$ 26,358,061</u>

Depreciación	Saldo al 1 de enero de 2021	Depreciación	Bajas	Traspasos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Edificios	\$ 1,851,186	\$ 337,050	\$ (49,830)	\$ 41,559	\$ 19,774	\$ 1,999,739
Mobiliario y equipo	659,977	202,511	(158,269)	(33,802)	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	<u>\$ 2,470,526</u>	<u>\$ 578,095</u>	<u>\$ (209,568)</u>	<u>\$ (5,453)</u>	<u>\$ 30,659</u>	<u>\$ 2,862,259</u>
Neto	<u>\$ 19,916,200</u>					<u>\$ 23,495,802</u>

* El importe de edificio incluye renovación de edificios, mejoras a locales arrendados y activos por derechos de uso.

- a. La depreciación registrada en los resultados de 2022 y 2021 asciende a \$676,070 y \$576,095, respectivamente.
- b. Al 31 de diciembre de 2022, los inmuebles de los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba, One & Only, cuyo valor neto en libros asciende a \$13,043,464, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 15.

Al 31 de diciembre de 2021 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 Mayakoba cuyo valor neto en libros asciende a \$17,752,097, se encuentran garantizando los préstamos bancarios.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Provisiones

Las provisiones por sueldos, vacaciones, bonos y demandas laborales se reconocen cuando RLH tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser 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.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los movimientos de provisiones fueron como sigue:

2022	Sueldos	Vacaciones	Bonos	Demandas legales	Otras ¹	Total
Al 01 de enero de 2022	\$ 9,140	\$ 22,328	\$ 68,826	\$ 10,572	\$ 53,428	\$ 164,294
Cargo al estado de resultados	1,707	18,220	26,093	7,426	274,134	327,580
Montos no utilizados revertidos	-	-	(3,888)	-	-	(3,888)
Montos usados en el año	(9,140)	(22,328)	(22,566)	-	(53,428)	(107,462)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 1,707	\$ 18,220	\$ 68,465	\$ 17,998	\$ 274,134	\$ 380,524

¹ Incluye el compromiso derivado de la venta de unidades privativas por un importe de \$102,051 (véase nota 28b), provisiones por liquidaciones al personal clave de la gerencia por \$85,520, provisiones de obra por \$80,567 y otras provisiones.

2021	Sueldos	Vacaciones	Bonos	Demandas legales	Otras ¹	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

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

a. 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 y cuando se realiza la entrega de la residencia.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los 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.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios 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.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2022 incluye \$287,995 (\$174,449 al 31 de diciembre de 2021) destinados para cubrir el servicio de la deuda.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Depósitos bancarios	\$ 4,449,500	\$ 3,454,946
Efectivo para servicio de la deuda ¹	287,995	174,449
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	327,328	1,031,499
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	\$ 5,064,823	\$ 4,660,894
Efectivo restringido a largo plazo ²	\$ -	\$ 21,536

1. 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 \$287,995 y \$174,449 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. Debido a que las condiciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.
2. El efectivo restringido a largo plazo por \$21,536 al 31 de diciembre de 2021. Dicho efectivo era 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. Este efectivo fue dado de baja mediante la desinversión de Nilaya Properties, S.L. que se menciona en la nota 1.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

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 %	
		2022	2021
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.	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	80
Campo de Golf el Camaleón			
Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.	Operadora	100	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.	Servicios de personal	100	100
Hotel Villa Magna Madrid			
Nilaya Properties, S.L. ²	Tenedora	-	51
Hotel Villa Magna, S.L.U. ²	Operadora	-	51
Hotel Bless Collection			
Breda Capital, S. L. (Nota 1a.) ²	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. ^{1,4}	Servicios de personal	-	100

Desarrollo y venta de residencias privadas de lujo

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria %	
		2022	2021
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
Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios	100	100
Otras			
Hamburgo Branded Residential, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100	100
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. ²	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 En las Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 01 de abril de 2022, se acordó la fusión de Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (fusionante) con Islas Mayakoba Servicios, S. A. de C. V. (fusionada), con efectos al 01 abril de 2022, apartir de esta fecha la fusionante adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital de la fusionada.

En las Asambleas Extraordinarias de Accionistas celebradas el 01 de agosto de 2022, se acordó la fusión de Majahua Resort, S. de R. L. de C. V. (fusionante) con Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V. (fusionada), Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (fusionante) con Lotes 3 Servicios, S. A. de C. V. (fusionada) y Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V. (fusionante) con HH1 Servicios, S. de R. L. de C. V. (fusionada), con efectos al 01 de agosto de 2022, apartir de esta fecha la fusionante adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital de la fusionada.

² El 16 de noviembre de 2022 se vendió el 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., ver detalle en Nota 1.

³ Esta entidad corresponde a un negocio con control conjunto; por lo tanto, no se consolida en la Entidad.

4 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.

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.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de RLH y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando RLH:

- Tiene poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su 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 ¹		Entorno Andaz		Entorno Banyan		Entorno Fairmont	
	31 de diciembre de 2022	2021	31 de diciembre de 2022	2021	31 de diciembre de 2022	2021	31 de diciembre de 2022	2021
Estado de situación financiera condensado								
Activos circulantes	\$ -	\$ 289,031	\$ 380,937	\$ 274,928	\$ 834,338	\$ 604,800	\$ 579,489	\$ 457,908
Pasivos circulantes	-	420,198	274,809	202,933	714,841	601,493	596,659	338,276
Pasivos no circulantes	-	(131,185)	86,128	71,933	119,895	3,307	22,610	119,632
Activos no circulantes	-	9,388,231	2,476,780	2,898,847	3,219,200	3,370,271	2,815,876	2,416,896
Pasivos no circulantes	-	5,051,100	1,158,258	1,279,825	797,979	982,948	1,823,178	1,985,210
Activos neto no circulantes	-	4,337,131	1,320,522	1,379,022	2,421,221	2,407,323	922,500	451,486
Activos netos	-	3,983,988	1,408,650	1,450,955	2,540,918	2,410,830	945,110	571,118
Total participación no controladora	-	1,928,240	445,259	496,692	44,448	37,777	187,787	193,073
Porcentaje de participación no controladora	0%	49%	40%	40%	4.44%	4.44%	10.16%	10.16%
Estado del resultado integral condensado								
Ingresos	788,922	83,410	634,246	485,850	1,380,849	1,012,319	1,080,998	837,115
Resultados del periodo	(105,418)	(458,557)	13,381	73,112	195,382	204,548	(57,075)	(229)
Otros resultados integrales	(498,542)	(88,855)	(35,290)	38,947	(45,019)	42,208	11,198	100,117
Resultados integrales totales	(803,958)	(527,212)	(21,909)	110,059	150,343	246,758	(45,877)	99,888
Resultado asignado parte no controladora	\$ (51,854)	\$ (205,630)	\$ 5,352	\$ 29,245	\$ 5,999	\$ 9,231	\$ (5,955)	\$ (23)

La participación no controladora totalizo en \$677,474 y \$2,615,782 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. El resultado asignado a la parte no controladora ascendió a \$46,258 y \$167,175 en 2021 al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

¹ Derivado de la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L. realizada el 16 de noviembre del 2022 y de acuerdo en los establecido en la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" se dieron de baja los activos y pasivos en libros de la subsidiaria a la fecha de la transacción. El resultado integral corresponde a las operaciones realizadas desde el 01 de enero al 15 de noviembre de 2022, fecha de la venta del negocio. Véase Nota 1.

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".

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de RLH. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor 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.

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 Costos de financiamiento.

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de RLH se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contra-prestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Provisiones

Las provisiones por sueldos, vacaciones, bonos y demandas laborales se reconocen cuando RLH tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser 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.

Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Gastos acumulados ¹	\$ 46,242	\$ 51,327
Impuestos por pagar	163,380	93,985
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota 27)	100,693	75,666
Arrendamientos a corto plazo por pagar	27,477	21,021
Honorarios	57,075	71,354
Impuesto al valor agregado por pagar	2,727	25,786
Ingresos diferidos a corto plazo	-	13,967
Otras cuentas por pagar	107,821	85,696
Acreedores diversos	519,606	472,804
	<u>\$ 1,025,021</u>	<u>\$ 911,606</u>

¹ Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

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.

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.

A continuación se muestra la integración de con clientes y otras cuentas por cobrar:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cientes	\$ 504,187	\$ 373,529
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	<u>(51,478)</u>	<u>(972)</u>
Cientes - Neto	452,709	372,557
Impuesto al valor agregado por recuperar	194,970	318,874
Impuesto sobre la renta por recuperar	394,471	246,590
Impuesto al valor agregado acreditable	80,542	24,769
Otras cuentas por cobrar	<u>80,818</u>	<u>151,507</u>
Total	<u>\$ 1,203,510</u>	<u>\$ 1,114,297</u>

El valor razonable de clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es similar a su valor en libros.

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Al inicio del año	\$ 972	\$ 106,013
Aumento (disminución) a la provisión	<u>50,506</u>	<u>(105,041)</u>
Al final del año	<u>\$ 51,478</u>	<u>\$ 972</u>

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.

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).

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de RLH y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando RLH:

- Tiene poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su 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 ¹		Entorno Andaz		Entorno Banyan		Entorno Fairmont	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Estado de situación financiera condensado								
Activos circulantes	\$ -	\$ 289,031	\$ 380,337	\$ 274,928	\$ 834,338	\$ 804,800	\$ 579,489	\$ 457,908
Pasivos circulantes	-	420,198	274,809	202,093	714,841	801,493	596,859	338,278
Pasivos no circulantes	-	(131,185)	88,128	71,933	119,895	3,307	22,810	119,832
Activos no circulantes	-	9,188,231	2,476,780	2,858,847	3,219,200	3,370,271	2,815,878	2,418,898
Pasivos no circulantes	-	5,051,100	1,158,258	1,279,825	797,979	982,948	1,893,178	1,985,210
Activos neto no circulantes	-	4,137,131	1,320,522	1,579,022	2,421,221	2,407,323	922,500	451,488
Activos netos	-	3,953,968	1,408,850	1,450,955	2,540,118	2,410,830	945,110	571,118
Total participación no controladora	-	1,928,240	445,259	498,692	44,448	37,777	187,787	193,073
Porcentaje de participación no controladora	0%	49%	40%	40%	4.44%	4.44%	10.16%	10.16%
Estado del resultado integral condensado								
Ingresos	788,922	83,410	834,248	485,850	1,380,849	1,012,319	1,080,998	837,115
Resultados del periodo	(105,418)	(458,557)	13,381	73,112	195,382	204,548	(57,075)	(229)
Otros resultados integrales	(488,542)	(88,855)	(35,290)	38,947	(45,019)	42,208	11,198	100,117
Resultados integrales totales	(803,958)	(527,212)	(21,909)	110,059	150,343	248,756	(45,877)	99,888
Resultado asignado parte no controladora	\$ (51,854)	\$ (205,830)	\$ 5,352	\$ 29,245	\$ 5,999	\$ 9,233	\$ (5,955)	\$ (23)

La participación no controladora totalizo en \$677,474 y \$2,615,782 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. El resultado asignado a la parte no controladora ascendió a \$46,258 y \$167,175 en 2021 al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

¹ Derivado de la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L. realizada el 16 de noviembre del 2022 y de acuerdo en los establecido en la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" se dieron de baja los activos y pasivos en libros de la subsidiaria a la fecha de la transacción. El resultado integral corresponde a las operaciones realizadas desde el 01 de enero al 15 de noviembre de 2022, fecha de la venta del negocio. Véase Nota 1.

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".

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Saldos y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Por cobrar a corto plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	\$ 5,818	\$ 20,215
Vouching México S. L. (Afiliada)	1,324	1,451
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	1,754	788
Condominio Maestro la Mandarina A.C. (Afiliada)	969	697
Condominio Mayakoba A.C., (Afiliada)	929	492
Operadora Lakahn S.A. de C.V. (Afiliada)	-	215
Inversión Tuística R5 S.A.P.I de C.V. (Afiliada)	1,361	-
CDMK Servicios S.A. DE C.V.(Afiliada)	17	-
	<u>\$ 12,172</u>	<u>\$ 23,858</u>

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

Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., (Negocio conjunto)	<u>\$ 125,188</u>	<u>\$ 166,679</u>

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.7,125 al 31 de diciembre de 2022 (Dls. 8,096 al 31 de diciembre de 2021), que se encuentra valuado a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 5.70% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de las ventas.

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Por pagar a corto plazo:		
Condominio Mayakoba A.C. (Afiliada)	20,059	18,171
Condominio Maestro la Mandarina, A. C. (Afiliada)	2,587	5,372
Condominio R5 A.C. (Afiliada)	771	-
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	373	1,377
Condominio FHP Mayakoba A. C. (Afiliada)	454	-
Vouching México S. L. (Afiliada)	-	466
	<u>\$ 24,244</u>	<u>\$ 25,386</u>
Por pagar a largo plazo:		
Consortio Dimova España, S.L. (Afiliada)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 249,292</u>

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Gastos:		
Plan de incentivos a largo plazo	\$ (374,906)	\$ (52,883)
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	(12,639)	(12,109)
	<u>\$ (387,545)</u>	<u>\$ (64,992)</u>
Otras transacciones:		
Utilidad en venta de negocio	\$ 305,824	\$ -
Gastos por servicios administrativos	(174,002)	(182,268)
Honorarios a personas físicas	-	(17,037)
Reembolso de gastos	-	(11,547)
Ingresos por servicios administrativos	7,205	8,954
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	(4,842)	(5,150)
Gastos de viaje	(1,266)	(664)
Servicios de tecnología	-	763
Otros ingresos con partes relacionadas	26,702	-
Otros egresos con partes relacionadas	(23,682)	(1,073)
	<u>\$ 135,939</u>	<u>\$ (208,022)</u> ?

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

Nuevas normas y modificaciones

i. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía

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

“NIIF 9, NIC 139, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16” Reforma de la tasa de interés de referencia Fase 2. Véase Nota 3 i).

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

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

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Naturaleza del negocio y transacciones importantes:

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad o RLH) es una sociedad constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años. La Entidad ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

La Entidad es tenedora de acciones de un grupo de empresas, cuya actividad principal es la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y de playa dentro del segmento alto.

La Entidad es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 5 de noviembre de 2015, bajo la clave de cotización RLH.

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es: Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, 06600, Ciudad de México.

El plan de la Entidad es crecer en la industria hotelera y de gran turismo a través de la construcción y compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos, creando la principal plataforma de hoteles de lujo en México y el Caribe.

Transacciones importantes

a. Nilaya Properties, S. L.

i. Venta de negocio en 2022

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

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

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

En la página siguiente se muestra el Estado de Situación Financiera consolidado de Nilaya Properties, S.L. a la fecha de la transacción.

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

En la Nota 2 inciso b) se presenta el Estado de resultado integral condensado a la fecha de la transacción.

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

	Importe
Contraprestación recibida ¹	\$ 2,503,913
Cesión de derechos ²	(296,723)
Precio de venta	2,207,190
Activos netos	(1,805,125)
Reclasificación del efecto de conversión de operaciones extranjeras y coberturas de flujo de efectivo por venta de negocio	(96,241)
Utilidad de la Operación ³	\$ 305,824

¹ El efectivo recibido fue por un importe \$2,503,913, el cual incluye \$147,380 de efectivo y equivalentes de efectivo con el que contaba la subsidiaria a la fecha de la venta

² Este importe se encuentra presentado dentro de actividades de operación en el estado de flujos de efectivo en partes relacionadas.

³ La utilidad derivada de esta operación se encuentra clasificada dentro del rubro de Otros ingresos - neto al 31 de diciembre de 2022.

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

La venta obedece a la decisión de la Emisora de reenfoque la estrategia de negocio y crecimiento en las regiones de México y el Caribe. El flujo generado de la venta se utilizó para usos corporativos generales, incluyendo la realización de distribuciones a favor de los accionistas de la Entidad. Véase nota 21.

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

I. Cambios en la participación no controladora en Nilaya

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

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

II. Adquisición del negocio en 2021

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

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

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 re-cursos propios para el pago de su proporción. Asimismo, junto con la adquisición, RLH aseguró contractualmente la continuidad del operador del Hotel Bless Collection (Palladium Gestión, S.L.U.) por 20 años, en términos iguales a los que existían antes de la adquisición.

En la página siguiente se muestra resultados consolidados de la Entidad 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, hasta la fecha de la venta de la participación en Nilaya Properties el 16 de noviembre de 2022, según se menciona anteriormente.

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

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

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

a. Capital social

I. Aumento de capital social.

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 obtuvieron recursos derivado de la Oferta Pública por \$2,906,918. Los recursos obtenidos en la oferta Pública fueron o serán destinados principalmente a fundear la construcción del Hotel Rosewood Mandarin.

II. Disminución del capital social.

Tal como se menciona en la nota 21, el 02 de diciembre de 2022, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas se aprobó llevar a cabo la disminución del capital social en su parte fija por \$2,600,090, equivalente a 2.33 por acción, mediante reembolso de efectivo, en forma proporcional a favor de la totalidad de sus accionistas. Este desembolso fue realizado a los accionistas el 14 de diciembre de 2022. La disminución de capital social aprobada no resultó en la cancelación de acciones del capital social, asimismo, los accionistas de la Entidad mantendrán los mismos porcentajes respecto del total del capital social.

b. 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 Mandarin 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. Al 31 de diciembre de 2022, dichos gastos forman parte de la operación normal del negocio los cuales fueron determinados aplicando la ley vigente del año.

d. Renegociaciones de términos de deuda

El 16 de mayo de 2022 se liquidó el préstamo que se tenía en la entidad Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. (Hotel One&Only) con Bancomext, S.N.C. y se contrató un nuevo crédito con BBVA México, S.A., Para este crédito se contrató un derivado de cobertura de flujos de efectivo para cubrir la tasa de intereses. Véase Nota 15 y 17.

En el primer semestre del 2021, continuando con las medidas implementadas por la administración, para minimizar el impacto generado por la pandemia COVID-19 se renegociaron los términos de los préstamos que se tienen en el Hotel Four Seasons Ciudad de México, Hotel Andaz y Hotel Villa Magna.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Transacciones importantes

a. Nilaya Properties, S. L.

i. Venta de negocio en 2022

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

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

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

En la página siguiente se muestra el Estado de Situación Financiera consolidado de Nilaya Properties, S.L. a la fecha de la transacción.

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

En la Nota 2 inciso b) se presenta el Estado de resultado integral condensado a la fecha de la transacción.

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

	Importe
Contraprestación recibida ¹	\$ 2,503,913
Cesión de derechos ²	(296,723)
Precio de venta	2,207,190
Activos netos	(1,805,125)
Reclasificación del efecto de conversión de operaciones extranjeras y coberturas de flujo de efectivo por venta de negocio	(96,241)
Utilidad de la Operación ³	\$ 305,824

¹ El efectivo recibido fue por un importe \$2,503,913, el cual incluye \$147,380 de efectivo y equivalentes de efectivo con el que contaba la subsidiaria a la fecha de la venta

² Este importe se encuentra presentado dentro de actividades de operación en el estado de flujos de efectivo en partes relacionadas.

³ La utilidad derivada de esta operación se encuentra clasificada dentro del rubro de Otros ingresos - neto al 31 de diciembre de 2022.

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

La venta obedece a la decisión de la Emisora de reenfoque la estrategia de negocio y crecimiento en las regiones de México y el Caribe. El flujo generado de la venta se utilizó para usos corporativos generales, incluyendo la realización de distribuciones a favor de los accionistas de la Entidad. Véase nota 21.

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

I. Cambios en la participación no controladora en Nilaya

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

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

II. Adquisición del negocio en 2021

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

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

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 re-cursos propios para el pago de su proporción. Asimismo, junto con la adquisición, RLH aseguró contractualmente la continuidad del operador del Hotel Bless Collection (Palladium Gestión, S.L.U.) por 20 años, en términos iguales a los que existían antes de la adquisición.

En la página siguiente se muestra resultados consolidados de la Entidad 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, hasta la fecha de la venta de la participación en Nilaya Properties el 16 de noviembre de 2022, según se menciona anteriormente.

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

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

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

a. Capital social

I. Aumento de capital social.

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 obtuvieron recursos derivado de la Oferta Pública por \$2,906,918. Los recursos obtenidos en la oferta Pública fueron o serán destinados principalmente a fundear la construcción del Hotel Rosewood Mandarin.

II. Disminución del capital social.

Tal como se menciona en la nota 21, el 02 de diciembre de 2022, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas se aprobó llevar a cabo la disminución del capital social en su parte fija por \$2,600,090, equivalente a 2.33 por acción, mediante reembolso de efectivo, en forma proporcional a favor de la totalidad de sus accionistas. Este desembolso fue realizado a los accionistas el 14 de diciembre de 2022. La disminución de capital social aprobada no resultó en la cancelación de acciones del capital social, asimismo, los accionistas de la Entidad mantendrán los mismos porcentajes respecto del total del capital social.

b. 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. Al 31 de diciembre de 2022, dichos gastos forman parte de la operación normal del negocio los cuales fueron determinados aplicando la ley vigente del año.

d. Renegociaciones de términos de deuda

El 16 de mayo de 2022 se liquidó el préstamo que se tenía en la entidad Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. (Hotel One&Only) con Bancomext, S.N.C. y se contrató un nuevo crédito con BBVA México, S.A., Para este crédito se contrató un derivado de cobertura de flujos de efectivo para cubrir la tasa de intereses. Véase Nota 15 y 17.

En el primer semestre del 2021, continuando con las medidas implementadas por la administración, para minimizar el impacto generado por la pandemia COVID-19 se renegociaron los términos de los préstamos que se tienen en el Hotel Four Seasons Ciudad de México, Hotel Andaz y Hotel Villa Magna.

Estado Consolidado Condensado de Situación Financiera Proforma

Al 30 de septiembre de 2021

Miles de pesos mexicanos

Activo	RLH	Ajustes proforma	Saldos proforma
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,268,595	2,837,953	7,106,548
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,213,573	(78,099)	1,135,474
Partes relacionadas	27,973	0	27,973
Inventarios	103,882	(12,511)	91,371
Inventarios inmobiliarios	1,812,597	0	1,812,597
Pagos anticipados	176,217	(28,022)	148,195
Suma el activo circulante	7,602,837	2,719,321	10,322,158
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	23,331,102	(7,640,386)	15,690,716
Inventarios inmobiliarios	827,790	0	827,790
Activos intangibles y otros activos	788,996	(282,728)	506,268

Crédito mercantil	1,122,529	(965,565)	156,964
Partes relacionadas	173,099	0	173,099
Impuestos diferidos activo	187,445	0	187,445
Otros activos	0	0	0
Efectivo restringido	21,649	(21,649)	0

Suma el activo no circulante	26,452,610	(8,910,328)	17,542,282
------------------------------	------------	-------------	------------

Total activo	\$ 34,055,447\$	(6,191,007)\$	27,864,440
--------------	-----------------	---------------	------------

Pasivo y Capital Contable

PASIVO A CORTO PLAZO:

Préstamos bancarios	\$ 130,409\$	0\$	130,409
Proveedores	240,184	(11,113)	229,071
Anticipo de clientes	2,149,990	(5,200)	2,144,790
Cuentas por pagar y gastos acumulados	975,394	(93,321)	882,073
Provisiones	136,889	0	136,889
Partes relacionadas	215,340	(213,432)	1,908
Impuesto sobre la renta por pagar	88,793	0	88,793
Instrumentos financieros derivados	4,571	0	4,571

Suma el pasivo a corto plazo	3,941,570	(323,066)	3,618,504
------------------------------	-----------	-----------	-----------

PASIVO A LARGO PLAZO:

Préstamos bancarios	9,521,854	(3,219,871)	6,301,983
Impuestos diferidos	1,575,654	(787,580)	788,074
Partes Relacionadas	0	0	0
Instrumentos financieros derivados	303,024	(131,558)	171,466
Ingresos diferidos	0	0	0
Beneficios a los empleados	0	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	313,727	(274,090)	39,637

RLH	Consolidado		
Clave de Cotización: RLH		Trimestre: 4	Año: 2022
Suma el pasivo a largo plazo	11,714,259	(4,413,099)	7,301,160
Suma el pasivo	15,655,829	(4,736,165)	10,919,664
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	10,043,267	0	10,043,267
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	0	7,433,057
Otras cuentas de capital	(142,941)	0	(142,941)
Otras reservas de capital	717,597	(159,860)	557,737
Déficit	(2,274,049)	709,995	(1,564,054)
Participación controladora	15,776,931	550,135	16,327,066
Participación no controladora	2,622,687	(2,004,977)	617,710
Suma el capital contable	18,399,618	(1,454,842)	16,944,776
Total pasivo y capital contable	\$ 34,055,447\$	(6,191,007)\$	27,864,440

Estado Consolidado Condensado de Resultados Integrales Proforma

Por el periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2021

Miles de pesos mexicanos

	RLH	Ajustes proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	2,011,238\$	
Ingresos por alimentos y bebidas	916,698	
Otros ingresos hoteleros	532,626	(7,050)
Ingresos por ventas de residencias	0	
	3,460,562	(7,050)
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(612,804)	18,300
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(571,781)	20,400
Otros costos hoteleros	(148,617)	3,800
Costo por venta de residencias	0	
Gastos administrativos y operativos	(657,773)	56,600
Depreciación y amortización	(477,394)	54,600
Gastos informaticos y de telecomunicaciones	(63,327)	5,700

Gastos de venta y mercadotecnia	(279,617)	12,4
Gastos de mantenimiento	(193,632)	10,6
Electricidad, gas y agua	(149,518)	2,8
Honorarios de operación	(188,101)	(0)
Seguros	(90,147)	6,4
Predial	(28,617)	12,0
Gastos corporativos	(153,981)	6,0
	(3,615,309)	210,1
Otros ingresos, netos	(12,113)	713,2
Utilidad de operación	(166,860)	916,3
Costos de financiamiento:		
Intereses y costos financieros	(209,187)	86,9
Pérdida cambiaria	(170,814)	
Costo financiero	(380,001)	86,9
Intereses ganados	21,594	(0)
Utilidad cambiaria	170,013	(1)
	(188,394)	86,8
(Pérdida), utilidad antes de impuestos a la utilidad	(355,254)	1,003,2
Provisión para impuestos a la utilidad	95,683	3,1
Utilidad neta del año	(259,571)	1,006,3
Otros resultados integrales:		
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(51,090)	106,2
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	124,798	(36,7)
Reclasificación del efecto de conversión de operaciones extranjeras y cobertura de flujo de efectivo por venta de negocio		(159,8)
Remediación de la obligación de beneficios a empleados	73,708	(90,3)
Utilidad integral neta del año	(185,863)\$	915,9
Utilidad neta del año atribuible a:		
Participación controladora	(112,630)\$	880,2
Participación no controladora	(146,941)	126,1
Utilidad neta del año	(259,571)\$	1,006,3
Utilidad integral neta del año atribuible a:		
Participación controladora	(24,672)\$	759,3
Participación no controladora	(161,191)	156,6
Utilidad integral neta del año	(185,863)\$	915,9

Estado Consolidado Condensado de Situación Financiera Proforma

Al 31 de diciembre de 2021

Miles de pesos mexicanos

		Ajustes	Saldos
Activo	RLH	proforma	proforma

ACTIVO CIRCULANTE:

Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	4,660,894\$	2,859,278\$	7,520,172
Clientes y otras cuentas por cobrar		1,114,297	(75,324)	1,038,973
Partes relacionadas		23,858	0	23,858
Inventarios		127,825	(32,637)	95,188
Inventarios inmobiliarios		1,872,990	0	1,872,990
Pagos anticipados		139,607	(27,301)	112,306
Suma el activo circulante		7,939,471	2,724,017	10,663,488

ACTIVO NO CIRCULANTE:

Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto		23,495,802	(7,550,015)	15,945,787
Inventarios inmobiliarios		762,568	0	762,568
Activos intangibles		778,601	(282,137)	496,464
Crédito mercantil		1,129,848	(971,380)	158,468
Partes relacionadas		166,679	0	166,679
Impuestos diferidos activo		344,674	0	344,674
Otros activos		3,994	0	3,994
Efectivo restringido		21,536	(21,536)	0
Suma el activo no circulante		26,703,702	(8,825,068)	17,878,634
Total activo	\$	34,643,173\$	(6,101,051)\$	28,542,122

Pasivo y Capital Contable

PASIVO A CORTO PLAZO:

Préstamos bancarios	\$	168,414\$	0\$	168,414
Proveedores		330,650	(64,837)	265,813
Anticipo de clientes		1,961,083	(4,550)	1,956,533
Cuentas por pagar y gastos acumulados		911,606	(85,103)	826,503
Provisiones		164,294	(13,155)	151,139
Partes relacionadas		25,386	0	25,386

Impuesto sobre la renta por pagar	123,300	0	123,300
Instrumentos financieros derivados	2,145	0	2,145
Suma el pasivo a corto plazo	3,686,878	(167,645)	3,519,233
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Préstamos bancarios	9,755,189	(3,283,786)	6,471,403
Impuestos diferidos	1,572,901	(674,064)	898,837
Partes Relacionadas	249,292	(249,292)	0
Instrumentos financieros derivados	237,147	(105,611)	131,536
Ingresos diferidos	223,641	(223,641)	0
Beneficios a los empleados	97,735	(25,907)	71,828
Otras cuentas por pagar a largo plazo	46,912	(25,305)	21,607
Suma el pasivo a largo plazo	12,182,817	(4,587,607)	7,595,210
Suma el pasivo	15,869,695	(4,755,251)	11,114,444
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	10,043,267	0	10,043,267
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	0	7,433,057
Otras cuentas de capital	(142,941)	0	(142,941)
Otras reservas de capital	798,422	(157,934)	640,488
Déficit	(1,974,109)	740,372	(1,233,737)
Participación controladora	16,157,696	582,438	16,740,134
Participación no controladora	2,615,782	(1,928,238)	687,544
Suma el capital contable	18,773,478	(1,345,800)	17,427,678
Total pasivo y capital contable	\$ 34,643,173\$	(6,101,051)\$	28,542,122

Estado Consolidado Condensado de Resultados Integrales Proforma

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

Miles de pesos mexicanos

	RLH	Ajustes proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 3,184,690\$	(
Ingresos por alimentos y bebidas	1,423,085	(
Otros ingresos hoteleros	933,602	(
Ingresos por ventas de residencias	201,501	(
	5,742,878	(
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(925,070)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(917,883)	
Otros costos hoteleros	(295,558)	
Costo por venta de residencias	(165,255)	
Gastos administrativos y operativos	(1,094,517)	2
Depreciación y amortización	(648,482)	
Gastos informaticos y de telecomunicaciones	(84,984)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(400,853)	
Gastos de mantenimiento	(297,853)	
Electricidad, gas y agua	(214,378)	
Honorarios de operación	(298,792)	
Seguros	(113,607)	
Predial	(34,413)	
Gastos corporativos	(253,201)	
	(5,744,846)	5
Otros ingresos, netos	17,810	5
Utilidad de operación	15,842	1,
Costos de financiamiento:		
Intereses y costos financieros	(314,409)	
Pérdida cambiaria	(375,832)	
Costo financiero	(690,241)	
Intereses ganados	36,708	
Utilidad cambiaria	373,915	
	(279,618)	2
(Pérdida), utilidad antes de impuestos a la utilidad	(263,776)	1,
Provisión para impuestos a la utilidad	283,911	(1
Utilidad neta del año	20,135	1,
Otros resultados integrales:		
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	5,614	
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	175,601	(
Reclasificación del efecto de conversión de operaciones extranjeras y cobertura de flujo de efectivo por venta de negocio	0	(1
Remediación de la obligación de beneficios a empleados	(13,353)	
	167,862	(
Utilidad integral neta del año	\$ 187,997\$	1,
Utilidad neta del año atribuible a:		
Participación controladora	\$ 187,310\$	9

Participación no controladora		(167,175)	
Utilidad neta del año	\$	20,135\$	1,

Utilidad integral neta del año atribuible a:

Participación controladora	\$	356,093\$	8
Participación no controladora		(168,096)	2
Utilidad integral neta del año	\$	187,997\$	1,

Estado Consolidado Condensado de Resultados Integrales Proforma

Por el periodo de 3 meses terminado del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021

Miles de pesos mexicanos

		RLH	Ajustes proform
--	--	-----	--------------------

Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$	1,173,452\$	
Ingresos por alimentos y bebidas		506,387	
Otros ingresos hoteleros		400,976	
Ingresos por ventas de residencias		201,501	
		2,282,316	

Costos y gastos de habitaciones y residencias		(312,266)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas		(346,102)	
Otros costos hoteleros		(146,941)	
Costo por venta de residencias		(165,255)	
Gastos administrativos y operativos		(436,744)	
Depreciación y amortización		(171,088)	
Gastos informaticos y de telecomunicaciones		(21,657)	
Gastos de venta y mercadotecnia		(121,236)	
Gastos de mantenimiento		(104,221)	
Electricidad, gas y agua		(64,860)	
Honorarios de operación		(110,691)	
Seguros		(23,460)	
Predial		(5,796)	
Gastos corporativos		(99,220)	
		(2,129,537)	
Otros ingresos, netos		29,923	
Utilidad de operación		182,702	

Costos de financiamiento:

Intereses y costos financieros		(105,222)	
Pérdida cambiaria		(205,018)	
Costo financiero		(310,240)	
Intereses ganados		15,114	
Utilidad cambiaria		203,902	
		(91,224)	
(Pérdida), utilidad antes de impuestos a la utilidad		91,478	
Provisión para impuestos a la utilidad		188,228	
Utilidad neta del año		279,706	

Otros resultados integrales:

Efecto de conversión de operaciones extranjeras		56,704	
---	--	--------	--

Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad		50,803
Reclasificación del efecto de conversión de operaciones extranjeras y cobertura de flujo de efectivo por venta de negocio		
Remediación de la obligación de beneficios a empleados		(13,353)
		94,154
Utilidad integral neta del año	\$	373,860\$
Utilidad neta del año atribuible a:		
Participación controladora	\$	299,940\$
Participación no controladora		(20,234)
Utilidad neta del año	\$	279,706\$
Utilidad integral neta del año atribuible a:		
Participación controladora	\$	380,765\$
Participación no controladora		(6,905)
Utilidad integral neta del año	\$	373,860\$

Estado Consolidado Condensado de Situación Financiera Proforma

Al 30 de septiembre de 2022

Miles de pesos mexicanos

Activo	RLH	Ajustes proforma	Saldos proforma
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,256,413\$	2,464,870\$	7,721,283
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,085,972	(25,006)	1,060,966
Partes relacionadas	17,083	0	17,083
Inventarios	125,586	(32,565)	93,021
Inventarios inmobiliarios	1,610,363	0	1,610,363
Pagos anticipados	259,595	(16,203)	243,392
Suma el activo circulante	8,355,012	2,391,096	10,746,108
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	22,444,584	(6,417,582)	16,027,002
Inventarios inmobiliarios	762,568	0	762,568
Activos intangibles	686,144	(240,024)	446,120
Crédito mercantil	982,531	(825,569)	156,962
Partes relacionadas	149,888	0	149,888

Impuestos diferidos activo	390,235	0	390,235
Efectivo restringido	18,304	(18,304)	0
Instrumentos financieros derivados	435,872	(176,014)	259,858
Otros activos	3,450	(3,450)	0
Suma el activo no circulante	25,873,576	(7,680,943)	18,192,633
Total activo	\$ 34,228,588\$	(5,289,847)\$	28,938,741
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Préstamos bancarios	\$ 397,699\$	(92,950)\$	304,749
Proveedores	255,022	(50,860)	204,162
Anticipo de clientes	2,177,434	(16,886)	2,160,548
Cuentas por pagar y gastos acumulados	964,052	(109,764)	854,288
Provisiones	179,896	(20,715)	159,181
Partes relacionadas	24,439	(4,320)	20,119
Impuesto sobre la renta por pagar	220,656	0	220,656
Suma el pasivo a corto plazo	4,219,198	(295,495)	3,923,703
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Préstamos bancarios	9,335,118	(2,681,259)	6,653,859
Impuestos diferidos	1,487,017	(630,929)	856,088
Partes Relacionadas	260,413	(260,413)	0
Ingresos diferidos	180,997	(180,997)	0
Beneficios a los empleados	214,040	(22,444)	191,596
Otras cuentas por pagar a largo plazo	30,048	(19,493)	10,555
Suma el pasivo a largo plazo	11,507,633	(3,795,535)	7,712,098
Suma el pasivo	15,726,831	(4,091,030)	11,635,801

CAPITAL CONTABLE:

Capital social	10,043,267	0	10,043,267
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	0	7,433,057
Otras cuentas de capital	(142,941)	0	(142,941)
Otras reservas de capital	755,664	40,166	795,830
Déficit	(1,896,971)	387,541	(1,509,430)
Participación controladora	16,192,076	427,707	16,619,783
Participación no controladora	2,309,681	(1,626,524)	683,157
Suma el capital contable	18,501,757	(1,198,817)	17,302,940
Total pasivo y capital contable	\$ 34,228,588\$	(5,289,847)\$	28,938,741

Dividendos pagados, acciones ordinarias: 0

Dividendos pagados, otras acciones: 0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción: 0

Dividendos pagados, otras acciones por acción: 0
