

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN POR REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA
RELACIONADA CON LA VENTA DE LOS HOTELES
ROSEWOOD VILLA MAGNA Y BLESS HOTEL MADRID



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

Avenida Paseo de la Reforma No. 412, pisos 21-22,
Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc,
Código postal 06600, Ciudad de México

Clave de Cotización: "RLH"

Los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en forma específica en la misma, tienen el significado que se les atribuye en el glosario que se incluye más adelante en el presente Folleto Informativo.

Resumen de la Operación

Con fecha 16 de noviembre de 2022, RLH Properties consumó la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., una subsidiaria de la Sociedad de nacionalidad española ("Nilaya" o "Nilaya Properties") propietaria del 100% de los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid, ambos ubicados en la ciudad de Madrid, España (la "Operación" o la "Venta"). El 49% restante pertenecía a Consorcio Dimova España, S.L.

La Operación consistió en la venta de la totalidad de las participaciones sociales en que se divide el capital social de Nilaya, de las que RLH Properties era propietaria, a Sancus Hotels.

Características de los títulos

Las acciones representativas del capital social de RLH Properties se encuentran inscritas en el RNV que mantiene la CNBV y tienen aptitud para cotizar y efectivamente cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“BMV” o la “Bolsa”) con la clave de pizarra “RLH”.

La consumación de la venta no modifica las características de las acciones representativas del capital social de RLH Properties.

El presente Folleto Informativo no se difunde con el objeto de llevar a cabo una oferta de valores. El presente Folleto se ha preparado y se pone a disposición del público únicamente a efecto de cumplir con una obligación de revelación en términos de la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de las acciones de RLH Properties, la solvencia de la Sociedad o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Folleto Informativo ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Folleto Informativo se encuentran a disposición de los accionistas que así lo requieran en las oficinas de la Emisora ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 412, pisos 21 y 22, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, a la atención de Diego Laresgoiti Matute (encargado de relación con inversionistas y analistas), con teléfono: +52 55 14500800 y correo electrónico: dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx. La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultada ingresando a cualquiera de las siguientes direcciones electrónicas de Internet www.bmv.com.mx y www.rlhproperties.mx.

Ciudad de México, a 16 de noviembre de 2022.

ÍNDICE

1.	Términos Definidos.	4
2.	Resumen Ejecutivo.	7
3.	Información detallada sobre la Operación.	8
(a)	Descripción detallada de la Operación	8
(b)	Objetivo de la Operación	8
(c)	Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la Operación	9
(d)	Fecha de aprobación de la Operación	9
(e)	Detalle del tratamiento contable de la Operación	9
(f)	Consecuencias fiscales de la Operación	10
4.	Información concerniente a cada una de las Partes Involucradas en la Transacción.	11
5.	Factores de Riesgo.	14
6.	Información Financiera Seleccionada.	15
	Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora.	22
	Resultados de operación	22
	Situación financiera, liquidez y recursos de capital	23
7.	Contratos Relevantes.	24
8.	Personas Responsables.	24
9.	Anexos.	25
	Informe de aseguramiento de PWC sobre la Información Financiera Proforma.	

1. Términos Definidos.

Los términos utilizados con mayúscula inicial que no se encuentren expresamente definidos en el presente documento tendrán los significados que a los mismos se les asigna a continuación:

Término	Definición
"Acciones Nilaya"	Significa las participaciones sociales en que se divide el capital social de Nilaya Properties.
"Activos de España" u "Hoteles de España"	Significa, conjuntamente, el Hotel Rosewood Villa Magna y el Hotel Bless Madrid.
"Afilada"	Significa, respecto de cualquier persona, cualquier otra persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle a, sea Controlada por, o esté bajo el Control común con dicha persona.
"BMV" o "Bolsa"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
"Campo de Golf El Camaleón Mayakoba"	Significa el campo de golf "El Camaleón Mayakoba" de la Riviera Maya.
"Circular Única"	Significa las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" emitidas por la CNBV, según las mismas han sido modificadas.
"Dimova"	Significa Consorcio Dimova España, S.L., socio de RLH en Nilaya, con una participación del 49% en dicha sociedad,
"Control"	Significa respecto de cualquier persona, la capacidad de una persona o grupo de personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas de socios o accionistas, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del consejo de administración u órgano equivalente de la persona controlada; (ii) mantener la titularidad de acciones o participaciones sociales de la persona controlada, que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más de 50% (cincuenta por ciento) del capital social de la persona controlada; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la persona controlada, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

Término	Definición
“CNBV” o la “Comisión” “EBITDA”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Significa “ <i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i> ”, es decir, “Utilidades antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización”.
“Entorno Mandarina”	Significa el condominio con una superficie aproximada de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 km de frente al mar y alrededor de 1.6 km de frente de playa en la costa occidental de México dentro de la Riviera Nayarit. Se encuentra ubicado en el municipio de Compostela en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 25 minutos de Punta Mita y aproximadamente a 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Se compone por el Hotel One & Only Mandarina de 105 llaves, aproximadamente 148 residencias bajo la misma marca One&Only y Rosewood Mandarina, un campo de polo, un club ecuestre y un club de playa, así como la construcción del Hotel Rosewood Mandarina.
“Entorno Mayakoba”	Significa, conjuntamente, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Andaz Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba.
“España”	Significa el Reino de España.
“Euros” o “€”	Significa la moneda de curso legal en la Unión Europea.
“Folleto Informativo” o “Folleto”	Significa la declaración de información por reestructuración societaria a que se refiere este documento.
“Hotel Bless Collection” u “Hotel Bless”	Significa el hotel “Bless Collection”, ubicado en Calle Velázquez 62, en la ciudad de Madrid, España.
“Hotel Andaz Mayakoba”	Significa el hotel “Andaz” de la Riviera Maya.
“Hotel Banyan Tree Mayakoba”	Significa el hotel “Banyan Tree” de la Riviera Maya.
“Hotel Fairmont Mayakoba”	Significa el hotel “Fairmont” de la Riviera Maya.
“Hotel Four Seasons (México)”	Significa el hotel “Four Seasons” de la Ciudad de México.
“Hotel O&OM”	Significa el hotel “One&Only Mandarina” ubicado en el Municipio de Compostela, en el Estado de Nayarit.

Término	Definición
“Hotel Rosewood Mayakoba”	Significa el hotel “Rosewood” de la Riviera Maya.
“Hotel Rosewood Mandarin”	Significa el hotel a ser desarrollado por la Emisora en el Terreno Rosewood Mandarin bajo la marca “Rosewood”.
“Hotel Rosewood Villa Magna”	Significa el hotel “Rosewood Villa Magna” ubicado en Paseo de la Castellana 22, Madrid, España.
“Información Financiera Proforma”	Significa la información financiera consolidada condensada proforma de la Emisora al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y en sus resultados consolidados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y el año terminado el 31 de diciembre de 2021.
“NIIF” o “IFRS”	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el <i>International Accounting Standards Board</i> – IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad).
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Nilaya” o “Nilaya Properties”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
“MXN” o “Pesos” o “\$”	Significa la moneda de curso legal en México.
“Operación” o “Venta”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
“PWC”	PricewaterhouseCoopers, S.C.
“Residencias Fairmont Heritage Place”	Significa las residencias desarrolladas y comercializadas por la Emisora en el Entorno Mayakoba bajo la marca “Fairmont”.
“Residencias Rosewood Mayakoba”	Significa las residencias desarrolladas y comercializadas por la Emisora o sus subsidiarias en el Entorno Mayakoba bajo la marca “Rosewood”.
“RLH”, “RLH Properties”, la “Emisora” o la “Sociedad”	Significa RLH Properties, S.A.B. de C.V., de manera conjunta con sus subsidiarias, a menos que el contexto indique lo contrario.

Término	Definición
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
“Sancus Hotels” o el “Comprador”	Significa Sancus Hotels, S.L., una sociedad de nacionalidad española de reciente creación, cuyo principal objeto es la gestión y control de bienes inmuebles (incluyendo activos hoteleros), en cuyo capital también participa el Sr. Borja Escalada, Director General de RLH.
“Terreno Rosewood Mandarin”	Significa el terreno de, aproximadamente, 21.5 hectáreas ubicadas dentro del Entorno Mandarin, en el Estado de Nayarit, México, propiedad de RLH en donde se construirá el Hotel Rosewood Mandarin.
“Trophy Asset”	Término empleado para activos que se encuentran en una zona privilegiada con una gran estabilidad inmobiliaria, también estos activos suelen ser edificios emblemáticos.

2. Resumen Ejecutivo.

Con fecha 16 de noviembre de 2022, RLH Properties consumó la venta del 100% de su participación en los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid, ambos ubicados en la ciudad de Madrid, España.

Previo a la Venta, RLH Properties era propietaria del 51% del capital social de Nilaya Properties. El 49% restante pertenecía a Dimova.

Nilaya Properties, a través de sus subsidiarias, es propietaria de los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid.

La Operación consistió en la venta de la totalidad de las Acciones Nilaya de las que RLH Properties era propietaria a favor de Sancus Hotels.

La Venta obedece a la decisión de la Emisora de centrar la estrategia de negocio y crecimiento en las regiones de México y el Caribe. El flujo generado de la venta será utilizado para usos corporativos generales, incluyendo la realización de distribuciones a favor de los accionistas de la Sociedad.

3. Información detallada sobre la Operación.

(a) *Descripción detallada de la Operación*

Con fecha 16 de noviembre de 2022, RLH Properties consumó la venta del 100% de su participación en los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid, ambos ubicados en la ciudad de Madrid, España.

Previo a la Operación, RLH Properties era propietaria del 51% del capital social de Nilaya Properties. El 49% restante pertenece a Dimova.

Nilaya Properties, a través de sus subsidiarias, es propietaria de los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid.

La Operación consistió en la venta de la totalidad de las acciones de Nilaya de las que RLH Properties era propietaria a favor de Sancus Hotels mediante la firma de un contrato de compraventa de participaciones sociales. La Operación no incluye declaraciones o garantías por parte de RLH salvo por lo que se refiere a la propiedad de las acciones de Nilaya objeto de la compraventa y la capacidad de RLH para celebrar el contrato de compraventa. La consumación de la Operación no se sujetó a condición alguna y surtió efectos en la fecha de firma de la escritura en la que se hizo constar el contrato de compraventa. El precio de venta se pagó en el acto de la firma del contrato de compraventa.

El flujo de la Operación fue de €130.0 millones, equivalentes a aproximadamente MXN\$2,593 millones; sin estar sujeto a ajustes posteriores o garantía alguna de parte de RLH Properties, de los cuales €14.7 millones (MXN\$296.7 millones) corresponden a la cesión de derechos de crédito derivados de un contrato de crédito existente entre RLH y Dimova, cuyo objetivo es cubrir las necesidades de flujo del proyecto de remodelación del Hotel Rosewood Villa Magna entre otras.

Antecedentes.

1. El 13 de diciembre de 2018, RLH, a través de Nilaya, adquirió el Hotel Villa Magna a un precio neto total de €134 millones, equivalente a aproximadamente MXN\$3,090 millones.
2. Posteriormente, el 1 de marzo de 2019, Nilaya aprobó un aumento a su capital social por un importe de €20 millones, equivalentes a aproximadamente MXN\$437.6 millones. Dicho aumento de capital social fue suscrito únicamente por Dimova y, en consecuencia, la participación de RLH en Nilaya (e indirectamente en el Hotel Villa Magna) disminuyó del 100% a 85.4%.
3. El 9 de junio de 2020, RLH concretó una venta adicional de sus acciones en Nilaya a favor de Dimova por un monto de €30.2 millones, equivalentes a aproximadamente MXN\$725.4 millones, con lo que la participación de RLH en Nilaya Properties (e indirectamente en el Hotel Villa Magna) se redujo al 60%.
4. El 14 de julio de 2021, RLH Properties adquirió, a través de Nilaya, el Hotel Bless Collection por un precio neto total de €49.6 millones, equivalente a aproximadamente MXN\$1,164.0 millones. De manera simultánea a la adquisición del Hotel Bless, RLH concretó la venta de un 9% adicional del capital social de Nilaya a favor de Dimova por un monto de €10.7 millones, equivalentes a aproximadamente MXN\$251.1 millones, con lo cual, a partir de esa fecha, la participación de RLH en el capital social de Nilaya (e indirectamente en el Hotel Villa Magna y en el Hotel Bless) era de 51% y el de Dimova de 49%.

La siguiente tabla muestra la evolución que ha tenido la Emisora con respecto a su participación en Nilaya:

Transacción	Fecha	Participación de RLH
1. Adquisición del Hotel Rosewood Villa Magna	Diciembre 2018	100.00%
2. Venta de acciones a Dimova (14.6%)	Marzo 2019	85.40%
3. Venta de acciones a Dimova (25.4%)	Junio 2020	60.00%
4. Adquisición del Hotel Bless Madrid	Julio 2021	51.00%
Venta de acciones a Dimova (9%)	Julio 2021	

(b) Objetivo de la Operación

La Operación obedece a la decisión de la Emisora de centrar la estrategia de negocio y crecimiento en las regiones de México y el Caribe.

El flujo generado de la Operación será utilizado para usos corporativos generales, incluyendo la realización de distribuciones a favor de los accionistas de la Sociedad.

(c) Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la Operación

El precio por la adquisición del 51% de las Acciones Nilaya que eran propiedad de RLH fue pagado por Sancus Hotels con recursos propios en la fecha de firma del contrato de compraventa.

Cada una de las partes involucradas en la Operación asumió los gastos que le derivaron de la misma. Los gastos incurridos por RLH en relación con la Operación ascendieron a aproximadamente MXN\$3.2 millones y consistieron principalmente en servicios de asesoría legal y financiera.

(d) Fecha de aprobación de la Operación

El 24 de octubre de 2022, el Consejo de Administración de RLH Properties aprobó llevar a cabo la Operación. Considerando que las Acciones Nilaya serían adquiridas por Sancus Hotels, y al tratarse de una operación entre partes relacionadas, la Operación también fue revisada por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH en esa misma fecha.

Asimismo y en consideración a que (i) la negociación para llevar a cabo la Operación se llevó a cabo bases de estricta confidencialidad, y (ii) en la fecha en que se celebró la sesión del Consejo de Administración, la posible Venta aún estaba en proceso de negociación, el Consejo de Administración aprobó la Operación con el carácter de información privilegiada, razón por la cual la Sociedad difirió el anuncio de la posible Operación al público inversionista y la difusión del presente Folleto Informativo.

(e) Detalle del tratamiento contable de la Operación

El tratamiento contable de la Operación se regula por las NIIF.

Conforme a lo establecido en la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria: (a) dará de baja en cuentas: (i) los activos (incluyendo la plusvalía) y pasivos de la subsidiaria por su importe en libros en la fecha en que se perdió el control; (ii) el importe en libros de todas las participaciones no controladoras en la anterior subsidiaria en la fecha en la que se pierda el control (incluyendo todos los componentes de otro resultado integral atribuible a las mismas), (b) reconocerá: (i) el valor razonable de la contraprestación recibida, si la hubiera, por la transacción, suceso o circunstancias que diera lugar a la pérdida de control; (ii) cuando la transacción, suceso o circunstancia que dé lugar a la pérdida de control conlleve una distribución de acciones de la subsidiaria a los propietarios en su condición de tales, dicha distribución; (iii) la inversión conservada en la que anteriormente fue subsidiaria por su valor razonable en la fecha en que se pierda el control, (c) reclasificará el resultado del periodo, o transferirá directamente a ganancias acumuladas si se requiere por otras NIIF, los importes reconocidos en otro resultado integral en relación con la subsidiaria, y (d) reconocerá toda diferencia resultante como ganancia o pérdida en el resultado del periodo atribuible a la controladora.

La designación final de acuerdo con lo establecido en la NIIF 10 será determinada por la Emisora, después de los cálculos necesarios para llevarla a cabo.

El presente Folleto contiene conversiones de ciertas cantidades de Pesos a Euros y de Euros a Pesos, utilizando tipos de cambio específicos. Salvo que se indique lo contrario, los tipos de cambio utilizados para conversión fueron determinados con base en el tipo de cambio aplicable el 31 de diciembre de 2021 y el 30 de septiembre de 2022. Las conversiones se hacen únicamente con fines de referencia. Dichas conversiones no deben interpretarse como declaraciones de nuestra parte respecto de la equivalencia en Euros que representan los montos en Pesos o respecto de su equivalencia en Euros o Pesos en cualquier otra fecha, o que dichos montos pudieron haber sido convertidos a los tipos de cambios señalados. Las conversiones tampoco corresponden a una determinación realizada bajo algún marco contable reconocido.

(f) Consecuencias fiscales de la Operación

Se determinaron los efectos fiscales en apego a lo previsto en la Ley del Impuesto sobre la Renta, específicamente el artículo 22 de dicho ordenamiento que contiene las reglas para la determinación de la ganancia o pérdida en la enajenación de acciones. En función de dicho análisis y los cálculos efectuados en donde se compara el precio de venta pactado MXN\$ 2,593 millones contra el monto original ajustado de las acciones de MXN\$ 2,710 millones, se llegó a la conclusión de que no existe un impacto fiscal para RLH Properties derivado de la Venta.

4. Información concerniente a cada una de las Partes Involucradas en la Transacción.

- (a) **RLH Properties** es una sociedad controladora cuyas subsidiarias se dedican a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros y activos residenciales asociados de ciudad y playa dentro del segmento de lujo y ultra lujo. Uno de sus principales objetivos es crear la principal plataforma de hoteles de lujo y ultra lujo en México y el Caribe, basando el crecimiento en el desarrollo y adquisición selectiva de nuevos hoteles.

La Emisora es propietaria del Entorno Mayakoba conformado por: el Hotel Andaz Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Campo de Golf el Camaleón Mayakoba, las Residencias Fairmont Heritage Place y las Residencias Rosewood Mayakoba; y del Entorno Mandarin conformado por: Hotel One&Only, el Campo de Polo Mandarin y del proyecto en construcción del Hotel Rosewood Mandarin. También es dueña del Hotel Four Seasons (México).

Como parte de su estrategia de negocios y crecimiento desde su creación RLH pretende seguir buscando oportunidades para adquirir activos hoteleros en el segmento alto y en los principales centros urbanos y destinos turísticos de México y el Caribe, ya sea en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar, con distintas barreras a la entrada, o bien, que presenten poca oferta de ese tipo de activos relativa a la demanda actual y potencial.

Las oficinas principales de RLH se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 412, pisos 21-22, en la Ciudad de México.

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

- (i) la adquisición de activos hoteleros que no tengan una utilización óptima de los recursos y/o que tengan potencial de desarrollo de negocio adicional;
- (ii) la adquisición de activos hoteleros con posibilidad de ampliar su inventario hotelero;
- (iii) la adquisición de activos hoteleros que tengan necesidad de ser renovados en el corto plazo;
- (iv) la adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirlos a hoteles;
- (v) el seguimiento y supervisión en la calidad del servicio prestado en los hoteles; y
- (vi) el 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 de lujo y ultra lujo que están buscando a un socio que pueda desarrollar en forma conjunta hoteles en ubicaciones exclusivas y con las características requeridas. En este sentido, la Sociedad agrega valor en las siguientes actividades:

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

Las acciones representativas del capital social de RLH Properties se encuentran inscritas en el RNV que mantiene la CNBV y tienen aptitud para cotizar y efectivamente cotizan en la BMV con la clave de pizarra “RLH”.

A la fecha del presente Folleto Informativo, (i) el capital social suscrito y pagado de la Sociedad asciende a \$10,043'266,733.31 (diez mil cuarenta y tres millones doscientos sesenta y seis mil setecientos treinta y tres pesos 31/100 Moneda Nacional), representado por un total de 1,115'918,526 (un mil ciento quince millones novecientos dieciocho mil quinientas veintiséis) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A” representativas de la parte fija del capital social de la Sociedad, y (ii) la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad se encuentran suscritas y pagadas y no existen acciones depositadas en la tesorería de la Sociedad.

La consumación de la Operación no modifica las características de las acciones representativas del capital social de RLH Properties.

Salvo por los efectos descritos en la Información Financiera Proforma, no existen otros cambios significativos que afecten los estados financieros de la Emisora desde la fecha de publicación del último reporte anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y el último reporte trimestral por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2022.

Activos de la Emisora

Al 30 de septiembre de 2022, RLH cuenta con 12 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo que totalizan aprox. 1,656 cuartos hoteleros (1,516 en operación y aprox. 140 en desarrollo), aprox. 235 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales ambas con marcas hoteleras asociadas, y 1 campo de golf con 18 hoyos:

- Activos en Operación: 8 hoteles con 1,516 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos.
- Activos Estabilizados: 7 hoteles, 1,411 cuartos:
 - Hotel Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos),
 - Hotel Rosewood Villa Magna Madrid (154 cuartos),
 - BLESS Hotel Madrid (111 cuartos),
 - Hotel Rosewood Mayakoba (129 cuartos),
 - Hotel Banyan Tree Mayakoba (162 cuartos),
 - Hotel Fairmont Mayakoba (401 cuartos),

- Hotel Andaz Mayakoba (214 cuartos).
- Activos en *Ramp Up* (1 hotel, 105 cuartos):
 - Hotel One&Only Mandarin que inició operaciones en noviembre de 2020 por lo que se encuentra en fase de estabilización.
- Otros Activos (1 campo de golf, 18 hoyos y 1 campo de polo):
 - 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.
 - Campo de Polo Mandarin
- Activos en Desarrollo (1 hotel con aprox. 140 cuartos):
 - Hotel Rosewood Mandarin que 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*.

Venta de los Activos de España

Hotel Rosewood Villa Magna

El Hotel Rosewood Villa Magna, fundado en 1972, cuenta con un total de 154 habitaciones de las cuales 53 son suites. Está ubicado en Paseo de la Castellana, una de las avenidas más importantes de Madrid ya que recorre la ciudad desde la Plaza de Colón hasta el Nudo Norte y en ella se ubican edificios importantes como embajadas, museos y novedosos restaurantes.

Bless Hotel Madrid

El Hotel Bless Collection de Madrid (el “Hotel Bless” o el “Hotel”), que se encuentra ubicado en el

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

- (b) **Sancus Hotels, S.L.**, una sociedad de nacionalidad española constituida el 19 de octubre de 2022, de capital privado, en donde también participa el Sr. Borja Escalada, Director General de RLH, y cuyo principal objeto es la gestión y control de bienes inmuebles (incluyendo activos hoteleros).

5. Factores de Riesgo.

La reestructuración societaria propuesta podría afectar el precio de la acción de RLH Properties.

La Venta de los Hoteles de España puede ser percibida negativamente por los inversionistas lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de RLH Properties.

La Información Financiera Proforma ha sido preparada para ilustrar los efectos que la Venta hubiera tenido en los estados de situación financiera consolidados de RLH al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y en sus resultados consolidados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y 12 meses al 31 de diciembre de 2021 respectivamente, asumiendo que la Operación se hubiera llevado a cabo el 1 de enero de 2022 y al 1 de enero de 2021, respectivamente. La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar los efectos de la Operación en los períodos indicados.

6. Información Financiera Seleccionada.

El propósito de esta sección es presentar la información financiera consolidada condensada proforma de la Emisora al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y en sus resultados consolidados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, y por los doce meses el 31 de diciembre de 2021. La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar los efectos de la Operación en los períodos indicados.

Las cifras contenidas en la presente sección se expresan en miles de Pesos.

La Información Financiera Proforma ha sido preparada para ilustrar los efectos que la Venta hubiera tenido en los estados de situación financiera consolidados de RLH al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y en sus resultados consolidados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, y por los doce meses al 31 de diciembre de 2021.

Para mayor información y una descripción detallada de la manera en la que la Información Financiera Proforma fue preparada y en la que la Operación es reflejada en la misma, así como de los criterios que sirvieron de base para su compilación, favor de consultar el informe de aseguramiento emitidos por el Auditor Externo y las notas a la Información Financiera Proforma que se adjunta al presente Folleto Informativo.

La administración de la Emisora ha utilizado los valores históricos de las fechas en la que se presenta la información financiera proforma, la cual ha utilizado para preparar los ajustes proforma en los estados consolidados de situación financiera y de resultados integrales proforma.

Los ajustes proforma al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 que se describen a continuación, representan las operaciones relacionadas con la Operación . De conformidad con las bases de preparación, la Emisora habría reconocido la Operación según lo establecido en la NIIF 10, al considerarse una pérdida de control de una subsidiaria. Los tipos de cambio utilizados para convertir las cifras en Euros de los activos en España a Pesos fueron los correspondientes a las fechas de los estados consolidados condensados de situación financiera proforma y los correspondientes a los promedios de los periodos de los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma de acuerdo con la política contable de conversión de la emisora .

Los efectos resultantes en la información financiera consolidada condensada proforma al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 serían los siguientes:

- a. El cobro de la contraprestación por €130 millones, equivalente a MXN\$2,586,428 al 30 de septiembre de 2022 y MXN\$3,043,118 al 31 de diciembre de 2021. Con el cobro de la contraprestación, la Emisora estaría perdiendo el control de Nilaya. Esta Operación no incluye ninguna contraprestación contingente.

- b. Como resultado de la Operación, RLH reconocerá en los resultados del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2022, una utilidad resultante de la comparación entre la contraprestación recibida y el valor de los activos netos correspondientes, convertida al tipo de cambio de la fecha de la operación, 16 de noviembre de 2022. A continuación se muestra la utilidad que resultaría convirtiendo los montos al tipo de cambio utilizado en la preparación de los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021. Esta utilidad ha sido incorporada en los estados financieros consolidados proforma.

[Cifras en miles de pesos]

	30 de septiembre de 2022	1 de enero de 2022
Contraprestación recibida	\$ 2,586,428	\$ 3,043,118
Menos:		
Cesión de derechos de cobro	<u>(296,723)</u>	<u>(401,693)</u>
Precio de venta proforma	2,289,705	2,641,425
Menos:		
Activos netos	(1,858,879)	(2,055,728)
Utilidad de la Operación	430,826	585,697

La Operación generó por \$3,119 y \$3,259 al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

Estos valores proforma se presentan únicamente para fines ilustrativos y no representan los resultados de operación reales que se pudieran tener en caso de que la Operación se hubiera llevado a cabo en las fechas señaladas, ni se tiene la intención de que proyecte los resultados de operación o situación financiera futuros.

Los resultados de la Operación son estimados al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y están sujetos a cambios en el valor de los activos netos, a la fecha de la Operación, 16 de noviembre de 2021 así como en el tipo de cambio.

A continuación, se presentan los ajustes de la Información Financiera Proforma

- a. El ajuste corresponde al reconocimiento de la operación de compraventa que se menciona en la nota 1 considerando el efectivo que habría de recibir la emisora como contraprestación, convertido al tipo de cambio utilizado en la preparación de los Estados Financieros Consolidados, neto del efectivo y equivalentes de Nilaya Properties, S. L.
- b. Estos ajustes corresponden a la baja de activos y pasivos de Nilaya Properties, S. L., objeto de la transacción.
- c. Incluye gastos asociados a la operación por \$3,119 al 30 de septiembre de 2022 y \$3,529 al 31 de diciembre de 2021
- d. Ajuste para (i) reciclar al resultado del ejercicio los efectos en otros resultados integrales de Nilaya Properties, S. L por \$40,166 al resultado del ejercicio y (ii) reflejar la utilidad en venta por la transacción,
- e. Eliminación de la participación no controladora de Nilaya Properties, S. L registrada en los saldos de la emisora
- f. Incluye a la utilidad de la transacción en venta proforma por \$430,826 y \$585,697 al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021
- g. Incluye el reciclaje de los otros resultados integrales por \$40,166 (\$157,934 en 2021)

A continuación, se presenta la Información Financiera Proforma:

Estado de situación financiera consolidado condensado proforma al 30 de septiembre de 2022:

Miles de pesos mexicanos.

<u>Activo</u>	<u>RLH</u>	<u>Ajustes proforma</u>	<u>Saldos proforma</u>	<u>Ajustes proforma</u>
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,256,413	\$ 2,464,870	\$ 7,721,283	a
Cientes y otras cuentas por cobrar	1,085,972	(25,006)	1,060,966	b
Partes relacionadas	17,083		17,083	
Inventarios	125,586	(32,565)	93,021	b
Inventarios inmobiliarios	1,610,363		1,610,363	
Pagos anticipados	259,595	(16,203)	243,392	b
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	b
Inventarios inmobiliarios	762,568		762,568	
Activos intangibles	686,144	(240,024)	446,120	b
Crédito mercantil	982,531	(825,569)	156,962	b
Partes relacionadas	149,888		149,888	
Impuestos diferidos	390,235		390,235	
Efectivo restringido	18,304	(18,304)		b
Instrumentos financieros derivados	435,872	(176,014)	259,858	b
Otros activos	3,450	(3,450)		b
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:				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 397,699	\$ (92,950)	\$ 304,749	b
Proveedores	255,022	(50,860)	204,162	b
Anticipo de clientes	2,177,434	(16,886)	2,160,548	b
Cuentas por pagar y gastos acumulados	964,052	(109,764)	854,288	b y c
Provisiones	179,896	(20,715)	159,181	b
Partes relacionadas	24,439	(4,320)	20,119	b
Impuesto sobre la renta por pagar	220,656		220,656	
Suma el pasivo a corto plazo	4,219,198	(295,495)	3,923,703	
PASIVO A LARGO PLAZO:				
Préstamos bancarios a largo plazo	9,335,118	(2,681,259)	6,653,859	b
Impuestos diferidos	1,487,017	(630,929)	856,088	b
Partes Relacionadas	260,413	(260,413)		b
Ingresos diferidos	180,997	(180,997)		b
Beneficios a los empleados	214,040	(22,444)	191,596	b
Otras cuentas por pagar a largo plazo	30,048	(19,493)	10,555	b
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		10,043,267	
Prima en suscripción de acciones	7,433,057		7,433,057	
Otras cuentas de capital	(142,941)		(142,941)	
Otras reservas de capital	755,664	40,166	795,830	d
Déficit	(1,896,971)	387,541	(1,509,430)	d
Participación controladora	16,192,076	427,707	16,619,783	
Participación no controladora	2,309,681	(1,626,524)	683,157	e
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	

Miles de pesos mexicanos.

Estado de resultados consolidado condensado proforma al 30 de septiembre de 2022:

Miles de pesos mexicanos, excepto número de acciones y pérdida por acción básica y diluida.

	RLH	Ajustes proforma	Saldos proforma	Ajustes proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 3,370,682	\$ (428,670)	\$ 2,942,012	
Ingresos por alimentos y bebidas	1,487,378	(172,545)	1,314,833	
Otros ingresos hoteleros	674,797	(40,872)	633,925	
Ingresos por ventas de residencias	802,335		802,335	
	<u>6,335,192</u>	<u>(642,087)</u>	<u>5,693,105</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(882,293)	122,464	(759,829)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(982,775)	182,387	(800,388)	
Otros costos hoteleros	(238,885)	7,415	(231,470)	
Costo por venta de residencias	(662,912)		(662,912)	
Gastos administrativos y operativos	(889,357)	79,262	(810,095)	
Depreciación y amortización	(525,119)	92,443	(432,676)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(79,706)	11,828	(67,878)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(492,112)	67,327	(424,785)	
Gastos de mantenimiento	(273,741)	32,768	(240,973)	
Electricidad, gas y agua	(213,855)	41,383	(172,472)	
Honorarios de operación	(300,520)	14,539	(285,981)	
Seguros	(99,863)	2,521	(97,342)	
Predial	(42,827)	25,632	(17,195)	
Gastos corporativos	(246,520)	(330)	(246,850)	
	<u>(5,930,485)</u>	<u>679,639</u>	<u>(5,250,846)</u>	
Otros ingresos netos	35,584	420,044	455,628	f
Utilidad, (pérdida) de operación	<u>440,291</u>	<u>457,596</u>	<u>897,887</u>	
Costos de financiamiento:				
Intereses y costos financieros	(335,859)	84,716	(251,143)	
Pérdida cambiaria	(463,531)	(299,776)	(763,307)	
Costo financiero	(799,390)	(215,060)	(1,014,450)	
Intereses ganados	55,274	106,837	162,111	
Utilidad cambiaria	372,916		372,916	
	<u>(371,200)</u>	<u>(108,223)</u>	<u>(479,423)</u>	f
Utilidad, (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	69,091	349,373	418,464	
Provisión para impuestos a la utilidad	(48,337)	(9,802)	(58,139)	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	<u>20,754</u>	<u>339,571</u>	<u>360,325</u>	
Otros resultados integrales:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(704,705)	784,212	79,507	
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	469,564	(237,681)	231,883	
	<u>(235,141)</u>	<u>546,531</u>	<u>311,390</u>	f
Utilidad, (pérdida) integral neta del periodo	<u>\$ (214,387)</u>	<u>\$ 886,102</u>	<u>\$ 671,715</u>	
Utilidad, (pérdida) neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	\$ 77,138	\$ 443,624	520,762	
Participación no controladora	(56,384)	53,882	(2,502)	g
Utilidad, (pérdida) neta del periodo	<u>\$ 20,754</u>	<u>\$ 497,506</u>	<u>\$ 518,260</u>	
Utilidad, (pérdida) integral neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	\$ 34,380	\$ 681,890	716,270	
Participación no controladora	(248,767)	244,379	(4,388)	g
Utilidad, (pérdida) integral neta del periodo	<u>\$ (214,387)</u>	<u>\$ 926,269</u>	<u>\$ 711,882</u>	
Utilidad, por acción básica y diluida	<u>\$ 0.180</u>	<u>\$</u>	<u>\$ 4.644</u>	

Estado de situación financiera consolidado condensado proforma al 31 de diciembre de 2021:

Miles de pesos mexicanos.

<u>Activo</u>	<u>RLH</u>	<u>Ajustes proforma</u>	<u>Saldos proforma</u>	<u>Ajustes proforma</u>
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,660,894	\$ 2,859,278	\$ 7,520,172	a
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,114,297	(75,324)	1,038,973	b
Partes relacionadas	23,858		23,858	
Inventarios	127,825	(32,637)	95,188	b
Inventarios inmobiliarios	1,872,990		1,872,990	
Pagos anticipados	139,607	(27,301)	112,306	b
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	b
Inventarios inmobiliarios	762,568		762,568	
Activos intangibles	778,601	(282,137)	496,464	b
Crédito mercantil	1,129,848	(971,380)	158,468	b
Partes relacionadas	166,679		166,679	
Impuestos diferidos	344,674		344,674	
Otros activos	3,994		3,994	
Efectivo restringido	21,536	(21,536)		b
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:				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 168,414	\$	\$ 168,414	
Proveedores	330,650	(64,837)	265,813	b
Anticipo de clientes	1,961,083	(4,550)	1,956,533	b
Cuentas por pagar y gastos acumulados	911,606	(85,103)	826,503	b y c
Provisiones	164,294	(13,155)	151,139	b
Partes relacionadas	25,386		25,386	
Impuesto sobre la renta por pagar	123,300		123,300	
Instrumentos financieros derivados	2,145		2,145	
Suma el pasivo a corto plazo	3,686,878	(167,645)	3,519,233	
PASIVO A LARGO PLAZO:				
Préstamos bancarios a largo plazo	9,755,189	(3,283,786)	6,471,403	b
Impuestos diferidos	1,572,901	(674,064)	898,837	b
Partes Relacionadas	249,292	(249,292)		b
Instrumentos financieros derivados	237,147	(105,611)	131,536	b
Ingresos diferidos	223,641	(223,641)	(000)	b
Beneficios a los empleados	97,735	(25,907)	71,828	b
Otras cuentas por pagar a largo plazo	46,912	(25,305)	21,607	b
Suma el pasivo a largo plazo	12,182,817	(4,587,607)	7,595,211	
Suma el pasivo	15,869,695	(4,755,251)	11,114,444	
CAPITAL CONTABLE:				
Capital social	10,043,267		10,043,267	
Prima en suscripción de acciones	7,433,057		7,433,057	
Otras cuentas de capital	(142,941)		(142,941)	
Otras reservas de capital	798,422	(157,934)	640,488	d
Déficit	(1,974,109)	740,372	(1,233,737)	d
Participación controladora	16,157,696	582,438	16,740,134	
Participación no controladora	2,615,782	(1,928,238)	687,544	e
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 de resultados consolidado condensado proforma al 31 de diciembre de 2021:

Miles de pesos mexicanos, excepto número de acciones y utilidad por acción básica y diluida

	RLH	Ajustes proforma	Saldos proforma	Ajustes proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 3,184,690	\$ (38,541)	\$ 3,146,149	
Ingresos por alimentos y bebidas	1,423,085	(27,060)	1,396,025	
Otros ingresos hoteleros	933,602	(23,780)	909,822	
Ingresos por ventas de residencias	201,501		201,501	
	<u>5,742,878</u>	<u>(89,381)</u>	<u>5,653,497</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(925,070)	49,705	(875,365)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(917,883)	73,512	(844,371)	
Otros costos hoteleros	(295,558)	7,058	(288,500)	
Costo por venta de residencias	(165,255)		(165,255)	
Gastos administrativos y operativos	(1,094,517)	234,633	(859,884)	
Depreciación y amortización	(648,482)	87,581	(560,901)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(84,984)	9,850	(75,134)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(400,853)	30,232	(370,621)	
Gastos de mantenimiento	(297,853)	20,251	(277,602)	
Electricidad, gas y agua	(214,378)	11,249	(203,129)	
Honorarios de operación	(298,792)	1,632	(297,160)	
Seguros	(113,607)	1,925	(111,682)	
Predial	(34,413)	12,252	(22,161)	
Gastos corporativos	(253,201)	10,665	(242,536)	
	<u>(5,744,846)</u>	<u>550,544</u>	<u>(5,194,302)</u>	
Otros ingresos, netos	17,810	585,697	603,507	f
Utilidad (pérdida) de operación	15,842	1,046,860	1,062,702	
Costos de financiamiento:				
Intereses y costos financieros	(314,409)	72,300	(242,109)	
Pérdida cambiaria	(375,832)	51	(375,781)	
Costo financiero	(690,241)	72,351	(617,890)	
Intereses ganados	36,708	(023)	36,685	
Utilidad cambiaria	373,915	195,672	569,587	
	<u>(279,618)</u>	<u>268,000</u>	<u>(11,618)</u>	f
Utilidad, (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(263,776)	1,314,859	1,051,083	
Provisión para impuestos a la utilidad	283,911	(115,931)	167,980	
Utilidad, (pérdida) neta del año	<u>20,135</u>	<u>1,198,929</u>	<u>1,219,064</u>	
Otros resultados integrales:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	5,614	(71,415)	(65,801)	
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	175,601	(17,864)	157,737	
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados:				
Remediación de la obligación de beneficios a empleados	(13,353)		(13,353)	
	<u>167,862</u>	<u>(89,279)</u>	<u>78,583</u>	f
Utilidad, (pérdida) integral neta del año	<u>\$ 187,997</u>	<u>\$ 1,109,649</u>	<u>\$ 1,297,646</u>	
Utilidad (pérdida) neta del año atribuible a:				
Participación controladora	\$ 187,310	\$ 993,299	1,180,609	
Participación no controladora	(167,175)	205,630	38,455	g
Utilidad, (pérdida) neta del año	<u>\$ 20,135</u>	<u>\$ 1,198,929</u>	<u>\$ 1,219,064</u>	
Utilidad, (pérdida) integral neta del año atribuible a:				
Participación controladora	\$ 356,093	\$ 876,274	1,232,367	
Participación no controladora	(168,096)	233,375	65,279	g
Utilidad, (pérdida) integral neta del año	<u>\$ 187,997</u>	<u>\$ 1,109,649</u>	<u>\$ 1,297,646</u>	
Utilidad, por acción básica y diluida	<u>\$ 0.18</u>		<u>\$ 10.92</u>	

Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora.

La información y comentarios vertidos en esta sección debe leerse en conjunto con el reporte anual por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y los reportes trimestrales correspondientes al año 2022 de la Emisora y tienen como finalidad facilitar el análisis y comprensión de la Información Financiera Proforma por los periodos presentados a continuación.

Las cifras contenidas en la presente sección se expresan en miles de Pesos.

Los comentarios que se expresan a continuación son sobre los resultados de operación y situación financiera proforma que han sido determinados considerando los estados de situación financiera y los estados de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022. La columna denominada “cifras proforma”, representa la resta algebraica de las “cifras base” que representan la información financiera de la Emisora, los Activos de España y los ajustes relativos a la Venta por un importe neto de MXN\$5,289,847 al 30 de septiembre de 2022 y de MXN \$6,101,051 al 31 de diciembre de 2021, así como de MXN\$926,269 y MXN\$1,109,649 en los resultados de operación por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

Para mayor información y una descripción detallada de la manera en la que la Información Financiera Proforma fue preparada y en la que la Operación es reflejada en la misma, así como de los criterios que sirvieron de base para su compilación, favor de consultar las notas a dicha Información Financiera Proforma que se adjuntan al presente Folleto Informativo.

(a) Resultados de operación

Total de ingresos

El total de ingresos consolidado proforma del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 hubiesen sido de MXN\$5,693,105 y MXN\$5,653,497, respectivamente. Los ingresos de RLH hubieran experimentado un decremento de MXN\$642,087 o 10% y MXN\$89,381 o 2%, respectivamente, como resultado de la desincorporación de Nilaya.

Utilidad de operación

La utilidad de operación consolidada proforma del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 hubiese sido de MXN\$897,887, es decir, 104% mayor a la registrada en ese periodo y representando un margen bruto de 16% en comparación con el 7% antes de la operación y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 hubiese sido de MXN\$1,062,702 es decir un 6,608% mayor a la registrada en ese año y representando un margen bruto de 19%, en comparación con el 0.3% antes de la operación. Dicha variación se debe al resultado de desincorporar la pérdida de operación de los Activos de España en los resultados consolidados de RLH e incluye, como ajuste proforma, los gastos originados por la Venta por un importe de MXN\$3,119 al 30 de septiembre 2022 y MXN\$3,259 al 31 de diciembre de 2021, así como la utilidad neta por la venta de Nilaya de MXN\$430,826 al 30 de septiembre 2022 y MXN\$585,697 al 31 de diciembre de 2021.

Resultado neto del periodo

La utilidad neta consolidada proforma antes de otros resultados integrales del período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 habría alcanzado los MXN\$518,260 y MXN\$1,219,064, es decir, 2,397% y 5,954% mayor a la utilidad neta registrada en el periodo y año terminado, respectivamente. Dicha variación se debe al resultado de desincorporar la pérdida neta de los Activos de España en los resultados consolidados de RLH y el reconocimiento de la utilidad neta por la venta de Nilaya.

h. (b) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Efectivo y equivalentes de efectivo

Como resultado de la desincorporación de Nilaya, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo consolidado proforma mostraría un saldo al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 de MXN\$7,721,283 47% mayor y de MXN\$7,520,172, 61% mayor, respectivamente. El incremento se causaría por el importe de la contraprestación de la Venta.

Activo total

El activo total consolidado proforma se encontraría en MXN\$28,938,741 al 30 de septiembre de 2022 15% menor y en MXN\$28,542,122 al 31 de diciembre de 2021 18% menor, debido a la desincorporación de los Activos de España neta de la contraprestación recibida.

Pasivo total

El pasivo total consolidado proforma se [reduciría] en \$11,635,801 al 30 de septiembre de 2022 y en MXN\$11,114,444 al 31 de diciembre de 2021, conformado principalmente por \$6,958,608 y MXN\$6,639,817 de préstamos bancarios respectivamente, de los cuales MXN\$2,774,209 al 30 de septiembre de 2022 y MXN\$3,283,786 al 31 de diciembre de 2021 que corresponden a la desincorporación de los Activos de España.

Capital contable

El capital contable consolidado proforma reduciría a MXN\$17,302,940 al 30 de septiembre de 2022 y a MXN\$17,427,678 al 31 de diciembre de 2021, por el efecto de la Venta de los Activos de España (utilidad por venta) y los gastos incurridos por la Venta, lo que representa un 6% y 7% menos, respectivamente.

De conformidad con la LMV y la Circular Única, RLH Properties presenta periódicamente diversos informes y reportes a la CNBV, BMV y al público inversionista. Los inversionistas de RLH Properties pueden revisar cualquiera de los materiales presentados a la BMV a través de su página electrónica www.bmv.com.mx. Esta página no está diseñada como un enlace activo a la página electrónica de RLH Properties. La información disponible en la página electrónica de RLH Properties no se considera ni se considerará incorporada por referencia al presente Folleto Informativo.

Para mayor información en relación con la información financiera de la Emisora, favor de consultar el reporte anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y los reportes trimestrales de RLH Properties correspondientes al ejercicio de 2021, mismos que contienen estados financieros consolidados auditados e intermedios no auditados de la Emisora y que se encuentran disponibles en la página de Internet de RLH Properties www.rlhproperties.mx y en la página de Internet de la BMV www.bmv.com.mx.

7. Contratos Relevantes.

La Operación se documentó mediante un contrato de compraventa de participaciones sociales de Nilaya de fecha 16 de noviembre de 2022, celebrado entre la Sociedad, como vendedor, y Sancus Hotels, como comprador.

La Operación no incluye declaraciones o garantías por parte de RLH salvo por lo que se refiere a la propiedad de las Acciones Nilaya objeto de la compraventa y la capacidad de RLH para celebrar el contrato de compraventa. La consumación de la venta no se sujetó a condición alguna y surtió efectos en la fecha de firma de la escritura en la que se hizo constar el contrato de compraventa. El precio de venta se pagó en el acto de la firma del contrato de compraventa.

El contrato de compraventa está regido por las disposiciones del derecho común de España.

8. Personas Responsables.

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a RLH Properties, S.A.B. de C.V. contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente,


Nombre: Francisco Borja Escalada Jiménez Cargo: Director General de la Emisora

Nombre: Juan Sebastián Novoa López Cargo: Director Financiero de la Emisora

Nombre: Jessica García Abenchuchán Cargo: Directora Jurídica de la Emisora

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

Información Financiera Consolidada Condensada Proforma no auditada al 30 de septiembre 2022 y por el periodo de nueve meses terminado en esa fecha y al 31 de diciembre de 2021 y por el año terminado a esa fecha

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

Índice

Información Financiera Consolidada Condensada no Auditada
al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes.....	1 a 3
Información financiera consolidada condensada proforma:	
Estados consolidados condensados de situación financiera proforma	4
Estados consolidados condensados de situación financiera proforma	5
Estados consolidados condensados de resultados integrales proforma	6
Estados consolidados condensados de resultados integrales proforma... ..	7
Notas sobre la información financiera consolidada condensada proforma	8 a 12



Informe de los Auditores Independientes sobre la Compilación de la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma Incluida en el Folleto Informativo

A la Asamblea General de Accionistas de
RLH Properties, S. A. B. de C. V.

Hemos completado nuestro trabajo sobre la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía) preparada por y bajo la responsabilidad de la Administración de la Compañía. Dicha información financiera consolidada condensada proforma consiste en los estados de situación financiera consolidados condensados proforma al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultados integrales consolidados condensados proforma por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, así como sus notas relacionadas, mismos que se incluyen en la Sección “Información Financiera Seleccionada” de la Declaración de Información por Reestructuración Societaria (el Folleto Informativo) a ser presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la CNBV). Los supuestos y criterios que han sido aplicados por la Administración de la Compañía para la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma se especifican en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores (la Circular Única de Emisoras) y que se describen en la Nota 2.

La información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada por la Administración de la Compañía para mostrar los efectos de la operación que se describe en el Folleto Informativo y en la Nota 1 sobre la información financiera consolidada condensada proforma, en los estados de situación financiera consolidados condensados de la Compañía al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y en los estados de resultados integrales consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, respectivamente, asumiendo que dicha operación se hubiera llevado a cabo en las fechas anteriormente mencionadas. La información financiera de la Compañía que sirvió de base para compilar la información financiera consolidada condensada proforma ha sido obtenida por la Administración de la Compañía de sus estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados al 30 de septiembre de 2022, así como de los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2021, preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” y conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, respectivamente.

Para fines de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir ningún informe u opinión sobre la información financiera histórica utilizada para compilar la información financiera consolidada condensada proforma, ni llevamos a cabo, durante el transcurso de este trabajo, una auditoría o revisión de la información financiera histórica utilizada para compilar la información financiera consolidada condensada proforma.



Responsabilidad de la Administración sobre la información financiera consolidada condensada proforma

La Administración de la Compañía es responsable de la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma de acuerdo con los supuestos y criterios descritos en la Nota 2.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión, con base en nuestro trabajo de aseguramiento, como lo requiere el Anexo P “Instructivo para la elaboración de la declaración de información en caso de reestructuraciones societarias” de la Circular Única de Emisoras, sobre si la información financiera consolidada condensada proforma antes mencionada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Compañía.

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con la Norma Internacional sobre Compromisos de Aseguramiento 3420 “Compromiso de Aseguramiento para informar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma requiere que el contador público independiente cumpla los requerimientos éticos, así como planear y desarrollar procedimientos para obtener una seguridad razonable acerca de si la Administración de la Compañía ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera consolidada condensada proforma de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Compañía.

El objetivo de la información financiera consolidada condensada proforma incluida en el Folleto Informativo es únicamente mostrar el impacto de un evento significativo o una transacción en la información financiera histórica de la Compañía, como si el evento se hubiera llevado a cabo o una transacción se hubiera realizado a una fecha anterior, determinada para dichos fines. Por lo tanto, no ofrecemos ninguna seguridad de que los resultados reales del evento o transacción al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 hubieran sido como se presentan.

Un trabajo de aseguramiento para informar si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos sus aspectos materiales, sobre la base de los supuestos y criterios aplicables, involucra la aplicación de procedimientos para evaluar si los supuestos y criterios utilizados por la Administración de la Compañía proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos significativos atribuibles a un evento o transacción, como si este se hubiera realizado a una fecha anterior y para obtener evidencia suficiente y apropiada sobre si:

- Los efectos de los ajustes proforma fueron realizados de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos; y
- La información financiera consolidada proforma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera.



Los procedimientos realizados se seleccionaron con base en nuestro juicio, teniendo en cuenta nuestro entendimiento de la Compañía y de la naturaleza de la operación, con respecto de la cual la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, así como otras circunstancias relevantes.

Nuestro trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera consolidada condensada proforma.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar la base de nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, la información financiera consolidada condensada proforma de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, con base en los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Compañía.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JPurón', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat abstract.

C.P.C. José Ignacio Toussaint Purón
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 16 de noviembre de 2022

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

Estado Consolidado Condensado de Situación Financiera Proforma

30 de septiembre de 2022

Miles de pesos mexicanos
Cifras base (no auditadas)

Activo	RLH	Ajustes proforma	Saldos proforma	Ajustes proforma
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,256,413	\$ 2,464,870	\$ 7,721,283	a
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,085,972	(25,006)	1,060,966	b
Partes relacionadas	17,083		17,083	
Inventarios	125,586	(32,565)	93,021	b
Inventarios inmobiliarios	1,610,363		1,610,363	
Pagos anticipados	259,595	(16,203)	243,392	b
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	b
Inventarios inmobiliarios	762,568		762,568	
Activos intangibles	686,144	(240,024)	446,120	b
Crédito mercantil	982,531	(825,569)	156,962	b
Partes relacionadas	149,888		149,888	
Impuestos diferidos	390,235		390,235	
Efectivo restringido	18,304	(18,304)		b
Instrumentos financieros derivados	435,872	(176,014)	259,858	b
Otros activos	3,450	(3,450)		b
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:				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 397,699	\$ (92,950)	\$ 304,749	b
Proveedores	255,022	(50,860)	204,162	b
Anticipo de clientes	2,177,434	(16,886)	2,160,548	b
Cuentas por pagar y gastos acumulados	964,052	(109,764)	854,288	b y c
Provisiones	179,896	(20,715)	159,181	b
Partes relacionadas	24,439	(4,320)	20,119	b
Impuesto sobre la renta por pagar	220,656		220,656	
Instrumentos financieros derivados				
Suma el pasivo a corto plazo	4,219,198	(295,495)	3,923,703	
PASIVO A LARGO PLAZO:				
Préstamos bancarios a largo plazo	9,335,118	(2,681,259)	6,653,859	b
Impuestos diferidos	1,487,017	(630,929)	856,088	b
Partes Relacionadas	260,413	(260,413)		b
Instrumentos financieros derivados				
Ingresos diferidos	180,997	(180,997)		b
Beneficios a los empleados	214,040	(22,444)	191,596	b
Otras cuentas por pagar a largo plazo	30,048	(19,493)	10,555	b
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		10,043,267	
Prima en suscripción de acciones	7,433,057		7,433,057	
Otras cuentas de capital	(142,941)		(142,941)	
Otras reservas de capital	755,664	40,166	795,830	d
Déficit	(1,896,971)	387,541	(1,509,430)	d
Participación controladora	16,192,076	427,707	16,619,783	
Participación no controladora	2,309,681	(1,626,524)	683,157	e
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	

Las notas adjuntas son parte integrante de la información financiera consolidada condensada proforma.

Sr. Francisco Borja Escalada J.
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estado Consolidado Condensado de Situación Financiera Proforma

31 de diciembre de 2021

Miles de pesos mexicanos
Cifras base

Activo	RLH	Ajustes proforma	Saldos proforma	Ajustes proforma
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,660,894	\$ 2,859,278	\$ 7,520,172	a
Cientes y otras cuentas por cobrar	1,114,297	(75,324)	1,038,973	b
Partes relacionadas	23,858		23,858	
Inventarios	127,825	(32,637)	95,188	b
Inventarios inmobiliarios	1,872,990		1,872,990	
Pagos anticipados	139,607	(27,301)	112,306	b
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	b
Inventarios inmobiliarios	762,568		762,568	
Activos intangibles	778,601	(282,137)	496,464	b
Crédito mercantil	1,129,848	(971,380)	158,468	b
Partes relacionadas	166,679		166,679	
Impuestos diferidos	344,674		344,674	
Otros activos	3,994		3,994	
Efectivo restringido	21,536	(21,536)		b
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:				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 168,414	\$	\$ 168,414	
Proveedores	330,650	(64,837)	265,813	b
Anticipo de clientes	1,961,083	(4,550)	1,956,533	b
Cuentas por pagar y gastos acumulados	911,606	(85,103)	826,503	b y c
Provisiones	164,294	(13,155)	151,139	b
Partes relacionadas	25,386		25,386	
Impuesto sobre la renta por pagar	123,300		123,300	
Instrumentos financieros derivados	2,145		2,145	
Suma el pasivo a corto plazo	3,686,878	(167,645)	3,519,233	
PASIVO A LARGO PLAZO:				
Préstamos bancarios a largo plazo	9,755,189	(3,283,786)	6,471,403	b
Impuestos diferidos	1,572,901	(674,064)	898,837	b
Partes Relacionadas	249,292	(249,292)		b
Instrumentos financieros derivados	237,147	(105,611)	131,536	b
Ingresos diferidos	223,641	(223,641)	(000)	b
Beneficios a los empleados	97,735	(25,907)	71,828	b
Otras cuentas por pagar a largo plazo	46,912	(25,305)	21,607	b
Suma el pasivo a largo plazo	12,182,817	(4,587,607)	7,595,211	
Suma el pasivo	15,869,695	(4,755,251)	11,114,444	
CAPITAL CONTABLE:				
Capital social	10,043,267		10,043,267	
Prima en suscripción de acciones	7,433,057		7,433,057	
Otras cuentas de capital	(142,941)		(142,941)	
Otras reservas de capital	798,422	(157,934)	640,488	d
Déficit	(1,974,109)	740,372	(1,233,737)	d
Participación controladora	16,157,696	582,438	16,740,134	
Participación no controladora	2,615,782	(1,928,238)	687,544	e
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	

Las notas adjuntas son parte integrante de la información financiera consolidada condensada proforma.

Sr. Francisco Borja Escalada J.
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estado Consolidado Condensado de Resultados Integrales Proforma por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022

Miles de pesos mexicanos, excepto número de acciones y pérdida por acción básica y diluida

	RLH	Ajustes proforma	Saldos proforma	Ajustes proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 3,370,682	\$ (428,670)	\$ 2,942,012	
Ingresos por alimentos y bebidas	1,487,378	(172,545)	1,314,833	
Otros ingresos hoteleros	674,797	(40,872)	633,925	
Ingresos por ventas de residencias	802,335		802,335	
	<u>6,335,192</u>	<u>(642,087)</u>	<u>5,693,105</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(882,293)	122,464	(759,829)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(982,775)	182,387	(800,388)	
Otros costos hoteleros	(238,885)	7,415	(231,470)	
Costo por veta de residencias	(662,912)		(662,912)	
Gastos administrativos y operativos	(889,357)	79,262	(810,095)	
Depreciación y amortización	(525,119)	92,443	(432,676)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(79,706)	11,828	(67,878)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(492,112)	67,327	(424,785)	
Gastos de mantenimiento	(273,741)	32,768	(240,973)	
Electricidad, gas y agua	(213,855)	41,383	(172,472)	
Honorarios de operación	(300,520)	14,539	(285,981)	
Seguros	(99,863)	2,521	(97,342)	
Predial	(42,827)	25,632	(17,195)	
Gastos corporativos	(246,520)	(330)	(246,850)	
	<u>(5,930,485)</u>	<u>679,639</u>	<u>(5,250,846)</u>	
Otros ingresos netos	35,584	420,044	455,628	f
Utilidad, (pérdida) de operación	<u>440,291</u>	<u>457,596</u>	<u>897,887</u>	
Costos de financiamiento:				
Intereses y costos financieros	(335,859)	84,716	(251,143)	
Pérdida cambiaria	(463,531)	(299,776)	(763,307)	
Costo financiero	(799,390)	(215,060)	(1,014,450)	
Intereses ganados	55,274	106,837	162,111	
Utilidad cambiaria	372,916		372,916	
	<u>(371,200)</u>	<u>(108,223)</u>	<u>(479,423)</u>	f
Utilidad, (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	69,091	349,373	418,464	
Provisión para impuestos a la utilidad	(48,337)	(9,802)	(58,139)	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	<u>20,754</u>	<u>339,571</u>	<u>360,325</u>	
Otros resultados integrales:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(704,705)	784,212	79,507	
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	469,564	(237,681)	231,883	
	<u>(235,141)</u>	<u>546,531</u>	<u>311,390</u>	f
Utilidad, (pérdida) integral neta del periodo	<u>\$ (214,387)</u>	<u>\$ 886,102</u>	<u>\$ 671,715</u>	
Utilidad, (pérdida) neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	\$ 77,138	\$ 443,624	520,762	
Participación no controladora	(56,384)	53,882	(2,502)	g
Utilidad, (pérdida) neta del periodo	<u>\$ 20,754</u>	<u>\$ 497,506</u>	<u>\$ 518,260</u>	
Utilidad, (pérdida) integral neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	\$ 34,380	\$ 681,890	716,270	
Participación no controladora	(248,767)	244,379	(4,388)	g
Utilidad, (pérdida) integral neta del periodo	<u>\$ (214,387)</u>	<u>\$ 926,269</u>	<u>\$ 711,882</u>	
Utilidad, por acción básica y diluida	<u>\$ 0.180</u>	<u>\$</u>	<u>\$ 4.644</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de la información financiera consolidada condensada proforma.

Sr. Francisco Borja Escalada J.
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estado Consolidado Condensado de Resultados Integrales Proforma por el año terminado al 31 de diciembre de 2021

Miles de pesos mexicanos, excepto número de acciones y utilidad por acción básica y diluida

	RLH	Ajustes proforma	Saldos proforma	Ajustes proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 3,184,690	\$ (38,541)	\$ 3,146,149	
Ingresos por alimentos y bebidas	1,423,085	(27,060)	1,396,025	
Otros ingresos hoteleros	933,602	(23,780)	909,822	
Ingresos por ventas de residencias	<u>201,501</u>		<u>201,501</u>	
	<u>5,742,878</u>	<u>(89,381)</u>	<u>5,653,497</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(925,070)	49,705	(875,365)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(917,883)	73,512	(844,371)	
Otros costos hoteleros	(295,558)	7,058	(288,500)	
Costo por venta de residencias	(165,255)		(165,255)	
Gastos administrativos y operativos	(1,094,517)	234,633	(859,884)	
Depreciación y amortización	(648,482)	87,581	(560,901)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(84,984)	9,850	(75,134)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(400,853)	30,232	(370,621)	
Gastos de mantenimiento	(297,853)	20,251	(277,602)	
Electricidad, gas y agua	(214,378)	11,249	(203,129)	
Honorarios de operación	(298,792)	1,632	(297,160)	
Seguros	(113,607)	1,925	(111,682)	
Predial	(34,413)	12,252	(22,161)	
Gastos corporativos	<u>(253,201)</u>	<u>10,665</u>	<u>(242,536)</u>	
	<u>(5,744,846)</u>	<u>550,544</u>	<u>(5,194,302)</u>	
Otros ingresos, netos	<u>17,810</u>	<u>585,697</u>	<u>603,507</u>	f
Utilidad (pérdida) de operación	<u>15,842</u>	<u>1,046,860</u>	<u>1,062,702</u>	
Costos de financiamiento:				
Intereses y costos financieros	(314,409)	72,300	(242,109)	
Pérdida cambiaria	<u>(375,832)</u>	<u>51</u>	<u>(375,781)</u>	
Costo financiero	(690,241)	72,351	(617,890)	
Intereses ganados	36,708	(023)	36,685	
Utilidad cambiaria	<u>373,915</u>	<u>195,672</u>	<u>569,587</u>	
	<u>(279,618)</u>	<u>268,000</u>	<u>(11,618)</u>	f
Utilidad, (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	<u>(263,776)</u>	<u>1,314,859</u>	<u>1,051,083</u>	
Provisión para impuestos a la utilidad	<u>283,911</u>	<u>(115,931)</u>	<u>167,980</u>	
Utilidad, (pérdida) neta del año	<u>20,135</u>	<u>1,198,929</u>	<u>1,219,064</u>	
Otros resultados integrales:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	5,614	(71,415)	(65,801)	
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	175,601	(17,864)	157,737	
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a resultados:				
Remediación de la obligación de beneficios a empleados	<u>(13,353)</u>		<u>(13,353)</u>	
	<u>167,862</u>	<u>(89,279)</u>	<u>78,583</u>	f
Utilidad, (pérdida) integral neta del año	<u>\$ 187,997</u>	<u>\$ 1,109,649</u>	<u>\$ 1,297,646</u>	
Utilidad (pérdida) neta del año atribuible a:				
Participación controladora	\$ 187,310	\$ 993,299	1,180,609	
Participación no controladora	<u>(167,175)</u>	<u>205,630</u>	<u>38,455</u>	g
Utilidad, (pérdida) neta del año	<u>\$ 20,135</u>	<u>\$ 1,198,929</u>	<u>\$ 1,219,064</u>	
Utilidad, (pérdida) integral neta del año atribuible a:				
Participación controladora	\$ 356,093	\$ 876,274	1,232,367	
Participación no controladora	<u>(168,096)</u>	<u>233,375</u>	<u>65,279</u>	g
Utilidad, (pérdida) integral neta del año	<u>\$ 187,997</u>	<u>\$ 1,109,649</u>	<u>\$ 1,297,646</u>	
Utilidad, por acción básica y diluida	<u>\$ 0.18</u>		<u>\$ 10.92</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de la información financiera consolidada condensada proforma

Sr. Francisco Borja Escalada J.
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), en miles de dólares estadounidenses (Dls.) y en miles de euros (€), excepto que se indique lo contrario

Nota 1 - Antecedentes:

Información de la Entidad

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (Entidad, Emisora 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 en México 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, C.P. 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.

Información de Nilaya Properties, S. L.

Nilaya Properties S.L, se constituyó el 11 de septiembre de 2018 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital bajo la denominación de Winfeel Invest, S.L. El objeto social de Nilaya Properties S. L, es la constitución, participación, por sí misma o de forma indirecta, en la gestión y control de otras empresas y sociedades; y se dedica a las siguientes actividades:

- a. La adquisición, enajenación, tenencia y explotación de bienes inmuebles; vehículos de todo tipo, época y lugar; máquinas de todo tipo; pinturas de todo tipo y época; esculturas de todo tipo y época; objetos de cerámica para cualquier aplicación y uso; minerales de todo tipo y valor; obras intelectuales de todo tipo, tales como literarias, científicas, audiovisuales, musicales, traducciones, programas informáticos y fotografías; valores en general quedando excluidas las actividades que la legislación especial; así como la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de junio) atribuye con carácter exclusivo a otras entidades;
- b. La negociación y explotación de patentes, marcas licencias, know-how y derechos de propiedad intelectual;
- c. La intermediación en operaciones comerciales, empresariales e inmobiliarias, no reservadas por la Ley de Sociedades de Capital a determinadas entidades o profesionales.

El domicilio social está situado en Plaza de la Lealtad, número 2, 1º planta de Madrid.

Nilaya Properties S.L posee el control de dos subsidiarias, hotel Villa Magna, S.L. y Breda Capital, S. L., ambas son propietarios de los hoteles que operan bajo las marcas Rosewood Villa Magna y Bless Collection Hotel Madrid, respectivamente.

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

Descripción de la transacción (Reestructura societaria)

Venta de la subsidiaria Nilaya Properties S.L / Venta indirecta de los hoteles Rosewood Villa Magna y BLESS Hotel Madrid.

El 16 de noviembre del 2022, RLH consumó la venta del 51% del capital social de Nilaya Properties, S.L., una subsidiaria de la Sociedad de nacionalidad española (“Nilaya” o “Nilaya Properties”) propietaria del 100% de los Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless Hotel Madrid, ambos ubicados en la ciudad de Madrid, España (la “Operación” o la “Venta”). El 49% restante pertenece a Consorcio Dimova España, S.L.

La operación consistió en la venta de la totalidad de las participaciones sociales en que se divide el capital social de Nilaya de las que RLH Properties era propietaria de Sancus Hotels (el comprador).

El flujo de la Operación fue de €130.0 millones, equivalentes a aproximadamente MXN\$2,586 millones; sin estar sujeto a ajustes posteriores o garantía alguna de parte de RLH Properties, de los cuales €14.7 millones, (MXN\$296.7 millones) corresponden a la cesión de derechos de crédito derivados de un contrato de crédito existente entre RLH y Dimova, cuyo objetivo es cubrir las necesidades de flujo del proyecto de remodelación del Hotel Rosewood Villa Magna entre otras.

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

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

Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera consolidada condensada proforma:

La información financiera consolidada condensada proforma de la Entidad tiene como objetivo mostrar la venta de Nilaya Properties, S. L. en los estados financieros consolidados condensados proforma al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, como si dichas operaciones se hubieran llevado a cabo al 31 de diciembre de 2021 para efectos del estado consolidado de situación financiera y al 1 de enero de 2022 y 2021 para efectos del estado consolidado de resultados integrales.

Las cifras incluidas en la columna “Saldo proforma” de la información financiera consolidada condensada proforma representan la sumatoria simple de las columnas “Cifras base” y “Ajustes proforma”, que se explican más adelante.

La información financiera consolidada condensada proforma se incluye únicamente para fines ilustrativos y no representa los resultados consolidados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la venta de Nilaya Properties, S.L. se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, ni se tiene la intención de que proyecte los resultados consolidados de operación o de situación financiera futuros de la Entidad.

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada de la Entidad al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, que se incluye en el presente informe, debe ser leída en conjunto con los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados al 30 de septiembre de 2022 y los estados financieros consolidados auditados de la Entidad al 31 de diciembre de 2021. Asimismo, es necesario leer también en conjunto los estados financieros intermedios no auditados

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

al 30 de septiembre de 2022, así como los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2021 de Nilaya Properties, S. L.

Cifras base:

La información financiera consolidada condensada de la Entidad al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y los estados consolidados condensados de resultados integrales del período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, identificados en los estados financieros proforma en la columna de RLH, fueron obtenidos de los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados, preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) "Información Financiera Intermedia" y de los estados financieros consolidados anuales auditados preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), respectivamente.

Ajustes proforma:

Los ajustes proforma, incluidos en la información financiera consolidada condensada de la Entidad al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y los estados consolidados condensados de resultados integrales del período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, y que se describen más adelante, representan ajustes a la situación financiera consolidada y resultados históricos de la Compañía.

De conformidad con las bases de preparación, la Entidad habría reconocido la transacción según lo establecido en la NIIF 10, al considerarse una pérdida de control de una subsidiaria.

Mediante la transacción, la emisora dispondrá ciertos activos y ciertos pasivos que se incluyen en el estado consolidado condensado de situación financiera proforma como si dicha venta se hubiese consumado el 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, respectivamente. Además, se derivarán otros efectos en activos y pasivos, por el uso de los fondos obtenidos en la transacción de la venta. Asimismo, la operación tendrá efectos en el estado consolidado condensado proforma como si la venta se hubiese consumado el 1 de enero de 2022 y de 2021, respectivamente.

Detalles de la operación:

Como resultado de la Operación, RLH reconocerá en los resultados del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2022, una utilidad resultante de la comparación entre la contraprestación recibida y el valor de los activos netos correspondientes, convertida al tipo de cambio de la fecha de la operación, 16 de noviembre de 2022.

A continuación se muestra la utilidad que resultaría convirtiendo los montos al tipo de cambio utilizado en la preparación de los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021. Esta utilidad ha sido incorporada en los estados financieros consolidados proforma.

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

	30 de septiembre de 2022	1 de enero de 2022
Contraprestación recibida*	\$ 2,586,428	\$ 3,043,118
Menos:		
Cesión de derechos de cobro	<u>(296,723)</u>	<u>(401,693)</u>
Precio de venta proforma	2,289,705	2,641,425
Menos:		
Activos netos **	<u>(1,858,879)</u>	<u>(2,055,728)</u>
Utilidad de la Operación	430,826	585,697

La Operación generó gastos por \$3,119 y \$3,259 al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

* El cobro de la contraprestación por €130.0 millones (correspondientes a \$2,586,428 al 30 de septiembre de 2022 y \$3,043,118 al 31 de diciembre de 2021). Con el cobro de la contraprestación, la Emisora estaría perdiendo el control de la subsidiaria.

** Eliminación de la inversión en el capital contable de Nilaya Properties, S. L.

Ajustes al estado consolidado condensado de situación financiera proforma al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

A continuación se explican los ajustes realizados para mostrar la información financiera proforma, mismos que se deben leer en conjunto y con referencia al estado consolidado de situación financiera proforma y el estado de resultados proforma:

- El ajuste corresponde al reconocimiento de la operación de compraventa que se menciona en la nota 1 considerando el efectivo que habría de recibir la emisora como contraprestación, convertido al tipo de cambio utilizado en la preparación de los Estados Financieros Consolidados, neto del efectivo y equivalentes de Nilaya Properties, S. L.
- Estos ajustes corresponden a la baja de activos y pasivos de Nilaya Properties, S. L., objeto de la transacción.
- Incluye gastos asociados a la operación por \$3,119 al 30 de septiembre de 2022 y \$3,529 al 31 de diciembre de 2021.
- d. Ajuste para (i) reciclar al resultado del ejercicio los efectos en otros resultados integrales de Nilaya Properties, S. L. y (ii) reflejar la utilidad en venta por la transacción.
- Eliminación de la participación no controladora de Nilaya Properties, S. L. registrada en los saldos de la emisora.
- Incluye la utilidad de la transacción por \$430,826 y \$585,697 al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.
- Incluye el reciclaje de los otros resultados integrales por \$40,166 (\$157,934 en 2021)

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

Los tipos de cambio utilizados para convertir las cifras en euros de Nilaya Properties, S. L. a pesos mexicanos fueron los correspondientes a las fechas de los estados consolidados condensados de situación financiera proforma y los correspondientes a los promedios de los periodos de los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma como se muestra a continuación:

Tipo de cambio	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Utilizado para activos y pasivos al cierre	\$ 19.896	\$ 23.409
Utilizado para resultados tipo de cambio promedio	21.808	24.316

El tipo de cambio a la fecha de la transacción, 16 de noviembre de 2022 es de \$20.11.

Estos valores se presentan únicamente para fines ilustrativos y no representan los resultados de operación reales que se pudieran tener en caso de que la Operación se hubiera llevado a cabo en las fechas señaladas, ni se tiene la intención de que proyecte los resultados de operación o situación financiera futuros.



Sr. Francisco Borja Escalada J.
Director General



L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas