

**DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN POR REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA
RELACIONADA CON LA ADQUISICIÓN DEL HOTEL “PARK HYATT LOS CABOS”
UBICADO EN CABO DEL SOL, BAJA CALIFORNIA SUR, MÉXICO**

24 enero de 2025



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 A”

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.

En sesión celebrada el 20 de febrero de 2024, el Consejo de Administración de RLH Properties, aprobó que la Sociedad llevará a cabo la Adquisición de Hyatt of Baja, S. de R.L. de C.V. (hoy Koen Properties S. de R.L. de C.V.) propietaria del Hotel Park Hyatt y que habiéndose obtenido todas las autorizaciones gubernamentales y de terceros necesarias en relación con la Adquisición se concluyó la compra con fecha 24 de enero de 2025.

Resumen de la Adquisición

De conformidad con y para todos los efectos del artículo 35 de la Circular Única se informa que RLH Properties S.A.B. de C.V. (“RLH Properties”) adquirió, a través de Islas de Mayakoba, S.A. de C.V. (“Islas de Mayakoba”) y Mayakoba Thai, S.A. de C.V. (“Mayakoba Thai”), como subsidiarias de la Sociedad, el Hotel Park Hyatt Los Cabos ubicado en Cabo del Sol, Baja California Sur, México.

El Hotel Park Hyatt, el cual se encuentra en fase construcción, será un Hotel de la categoría de “ultra lujo” (*ultra luxury*) y de 5 estrellas será inaugurado en 2025. El hotel contará con 163 habitaciones (incluyendo 90 suites), 3 centros de consumo de alta cocina (un restaurante de especialidad inspirado en el mediterráneo que fusiona recetas clásicas preparadas con técnicas culinarias tradicionales con un toque moderno de Baja California, un restaurante con servicio durante el día que celebre las diversas regiones de México con una visión moderna sobre el diseño típico mexicano y una cafetería que alberga una cuidada colección de arte contemporáneo para disfrutar de cafés selectos y selección de panadería), tiene un frente de playa de 200 metros en el cual se encontrará un club de playa y un bar con vista al océano Pacífico con menús pensados minuciosamente. Asimismo, cuenta con

amenidades adicionales como centro de spa, *fitness center*, y *kids club*. El Hotel contará con 6 salones de eventos para llevar a cabo, entre otras cosas, bodas y contará con un espacio aproximado de construcción de 46,381 metros cuadrados.

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

La administración celebró los contratos de compra-venta respectivos a esta adquisición el 23 de julio de 2024 con HI Holding por el 50% de las partes sociales, y el 24 de septiembre de 2024 por 50% de las partes sociales con GAFAPA, mismos que como es normal en este tipo de transacción, contienen cláusulas de cierre.

Características de los títulos

Las acciones representativas del capital social de RLH Properties se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores (“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”) con la clave de pizarra “RLH A”.

A la fecha de la presente declaración de información por reestructuración societaria (el “Folleto Informativo” o el “Folleto”), el capital social autorizado de la Sociedad asciende a \$7,443,176,567.31, dividido en 1,115,918,526 acciones ordinarias, nominativas de la Serie “A”, sin expresión de valor nominal. La totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad se encuentran suscritas.

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

El presente Folleto Informativo no es 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 Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta declaración ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Ejemplares impresos del presente Folleto 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, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, a la atención de Juan Novoa (encargado de relación con inversionistas y Director Ejecutivo de Finanzas), con teléfono: +52 55 14500800 y correo electrónico: jnovoa@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 <https://rlhproperties.com/>.

Ciudad de México, a 24 de enero de 2025.

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO.....	5
(a) Términos y definiciones	5
(b) Adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos	8
(c) Información de la Emisora	8
2. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN.....	9
(a) Descripción detallada de la operación	9
Adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos	9
(b) Objetivo de la operación.....	13
(c) Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la operación	13
(d) Fecha de aprobación de la operación	14
(e) Detalle del tratamiento contable de la operación.....	14
(f) Consecuencias fiscales de la operación.....	15
3. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN	15
(a) RLH Properties, S.A.B. de C.V.....	15
Activos de la Emisora.....	17
Hotel Four Seasons Ciudad de México	17
Desarrollo Mayakoba	18
Hotel Rosewood Mayakoba	18
Hotel Fairmont Mayakoba	18
Hotel Banyan Tree Mayakoba	19
Hotel Andaz Mayakoba	19
Campo de Golf El Camaleón Mayakoba	19
El Pueblito Mayakoba	19
Residencias Rosewood Mayakoba.....	20
Fairmont Heritage Place.....	20
Desarrollo “Mandarina”.....	20
Hotel One&Only Mandarina.....	21
Hotel Rosewood Mandarina	21
Residencias One&Only Mandarina	21
(b) Koen Properties, sociedad propietaria del Hotel Park Hyatt Los Cabos	22
4. FACTORES DE RIESGO	22
La reestructuración societaria propuesta podría afectar el precio de la acción de RLH Properties.....	22
Como consecuencia de la reestructuración societaria materia de la Adquisición, RLH Properties adquiriría el Hotel Park Hyatt Los Cabos, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de RLH Properties.	22
El Hotel Park Hyatt Los Cabos pudiera tener riesgos relacionados con su operación.	22
El contrato de compraventa celebrado entre Hi Holdings y Mayakoba Thai relacionado con la Adquisición esta sujeto a ajustes de precio dependiendo de los supuestos específicos que se incluyen en dicho contrato.....	22
La Información Financiera Proforma es de carácter preliminar y los resultados reales podrían diferir una vez determinados los valores razonables de los activos y pasivos adquiridos como parte de la Adquisición.	23
5. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	23
6. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA.....	29

(a) Resultados de operación Total de ingresos	29
(b) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	30
7. CONTRATOS RELEVANTES	31
8. PERSONAS RESPONSABLES	32
9. ANEXOS	33

Informe de aseguramiento de PWC sobre la Información Financiera Proforma.

1. **RESUMEN EJECUTIVO**

(a) *Términos y definiciones*

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
<u>“Adquisición”</u>	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
<u>“BMV”</u>	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
<u>“Campo de Golf El Camaleón Mayakoba”</u>	Significa el campo de golf “El Camaleón Mayakoba” de la Riviera Maya.
<u>“Circular Única”</u>	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 de tiempo en tiempo.
<u>“CNBV”</u> o la <u>“Comisión”</u>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<u>“Entorno Mandarin”</u>	Condominio con una superficie aproximada de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 km de frente al mar y alrededor de 1.6 km de frente de playa en la costa occidental de México dentro de la Riviera Nayarit. Se encuentra ubicado en el municipio de Compostela en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 25 minutos de Punta Mita, y, aproximadamente, a 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Se compone por el Hotel O&OM de 105 llaves, un campo de polo, un club ecuestre y un club de playa, así como la construcción del Hotel Rosewood Mandarin y desarrollo de villas residenciales.
<u>“Entorno Mayakoba”</u>	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.
<u>“Folleto Informativo”</u> o <u>“Folleto”</u>	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
<u>“GAFAPA”</u>	Significa GAFAPA, S.A. de C.V., el cual, conjuntamente con otros socios, fue vendedor de las Partes Sociales de Koen Properties.
<u>“Hotel Park Hyatt Los Cabos”</u> , <u>“Park Hyatt Los Cabos”</u> o, el <u>“Hotel”</u>	Significa el hotel “Park Hyatt Los Cabos”, ubicado en Carretera Transpeninsular Km 10.3 Cabo Del Sol Cabo San Lucas, Mexico, 23410
<u>“HI Holdings”</u>	Significa HI Holdings Baja B.V., el cual, fue vendedor de las Partes Sociales de Koen Properties.

<u>“Hotel Andaz Mayakoba”</u>	Significa el hotel “Andaz” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
<u>“Hotel Banyan Tree Mayakoba”</u>	Significa el hotel “Banyan Tree” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
<u>“Hotel Fairmont Mayakoba”</u>	Significa el hotel “Fairmont” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
<u>“Hotel Four Seasons Ciudad de México”</u>	Significa el hotel “Four Seasons” de la Ciudad de México ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 500, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México.
<u>“Hotel O&OM”</u>	Significa el hotel “One&Only Mandarina” ubicado en Carretera Federal Libre 200 Tepic-Puerto Vallarta, Municipio de Compostela, Localidad El Monteón, código postal 63724, Estado de Nayarit, en México, el cual inició sus operaciones al público el día 01 de noviembre de 2020.
<u>“Hotel Rosewood Mayakoba”</u>	Significa el hotel “Rosewood” de la Riviera Maya ubicado en la carretera federal Cancún-Playa del Carmen, kilómetro 298, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en México.
<u>“Hotel Rosewood Mandarina”</u>	Significa el hotel en vías de desarrollo por parte de una subsidiaria de la Emisora en el Terreno Rosewood Mandarina bajo la marca “Rosewood”, a ser operado por Rosewood en términos de los Contratos Rosewood Mandarina.
<u>“Información Financiera Proforma”</u>	Significa la información financiera consolidada condensada proforma de la Emisora al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y en sus resultados consolidados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y el año terminado el 31 de diciembre de 2023.
<u>“Islas de Mayakoba”</u>	Significa Islas de Mayakoba, S.A. de C.V.
<u>“Koen Properties”</u>	Significa Koen Properties, S. de R.L. de C.V.
<u>“NIIF” o “IFRS”</u>	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el <i>International Accounting Standards Board</i> – IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad).
<u>“Mayakoba Thai”</u>	Significa Mayakoba Thai, S.A. de C.V.
<u>“México”</u>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<u>“Partes Sociales Koen Properties”</u>	Significa el 100% de las partes sociales representativas del capital social de Koen Properties.

<u>“Pesos”</u>	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
<u>“PWC”</u>	PricewaterhouseCoopers, S.C.
<u>“Residencias Rosewood Mayakoba”</u>	Significa las residencias desarrolladas y comercializadas por la Emisora o sus subsidiarias en el Entorno Mayakoba bajo la marca “Rosewood”, operadas por Rosewood en términos de los Contratos de Rosewood Mayakoba.
<u>“RLH”, “RLH Properties”, la “Emisora” o la “Sociedad”</u>	Significa RLH Properties, S.A.B. de C.V., de manera conjunta con sus subsidiarias, a menos que el contexto indique lo contrario.
<u>“RNV”</u>	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto.
<u>“Terreno Rosewood Mandarin”</u>	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.

(b) Adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos

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

El Hotel Park Hyatt actualmente se encuentra en desarrollo, será de la categoría de “ultra lujo” (*ultra luxury*) y de 5 estrellas. Será inaugurado durante el año 2025. El hotel contará con 163 habitaciones (incluyendo 90 suites), 3 centros de consumo de alta cocina (un restaurante de especialidad inspirado en el mediterráneo que fusiona recetas clásicas preparadas con técnicas culinarias tradicionales con un toque moderno de Baja California, un restaurante con servicio durante el día que celebre las diversas regiones de México con una visión moderna sobre el diseño típico mexicano y una cafetería que alberga una cuidada colección de arte contemporáneo para disfrutar de cafés selectos y selección de panadería), tiene un frente de playa de 200 metros en el cual se encontrará un club de playa y un bar con vista al océano Pacífico con menús pensados minuciosamente. Asimismo, cuenta con amenidades adicionales como centro de spa, *fitness center*, y *kids club*. El Hotel contará con 6 salones de eventos para llevar, entre otras cosas, bodas y contará con un espacio aproximado de construcción de 46,381 metros cuadrados.

(c) Información de la Emisora

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

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

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

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

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

- A. identifica los terrenos que sean atractivos para el desarrollo de hoteles y activos residenciales asociados en el segmento de lujo y ultra lujo.
- B. 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.
- C. adquiere el terreno una vez que se encuentre en la última fase de desarrollo.
- D. se involucra activamente en el diseño, construcción y desarrollo del hotel en conjunto con el operador.
- E. gestiona los contratos con los operadores con los incentivos y características adecuadas que permitan enfocarse en la rentabilidad del hotel.

Las oficinas principales de RLH se encuentran ubicadas en la Ciudad de México. Para más información, ver la Sección 3. “*Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la transacción – (a) RLH Properties, S.A.B. de C.V.*” del presente Folleto Informativo.

2. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN

(a) Descripción detallada de la operación

Adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos

RLH adquirió Hotel Park Hyatt Los Cabos, a través de sus subsidiarias Islas de Mayakoba y Mayakoba Thai, quienes adquirieron las partes sociales de Koen Properties, en 50% de GAFAPA y 50% de HI Holding respectivamente. La administración celebró los contratos de compra-venta respectivos a esta adquisición el 23 de julio de 2024 con HI Holding, y el 24 de septiembre de 2024 con GAFAPA, mismos que como es normal en este tipo de transacción, contienen cláusulas de cierre.

La transacción se completó en distintas fechas; a) el 11 de diciembre de 2024 las partes sociales de HI Holdings y b) el 24 de enero de 2025 las partes sociales de GAFAPA.

El precio pactado por la adquisición del negocio (Hotel Park Hyatt Los Cabos) ascendió a USD145 millones, equivalente a MXN \$2,846 millones al 30 de septiembre de 2024 como sigue:

	USD (Millones)	MXN (Millones)
Pago inicial	\$ 85	\$ 1,669
Pago diferido	10	196
Pago contingente	<u>13</u>	<u>255</u>
Precio de la adquisición convenido	108	2,120
Pago complementario	<u>37</u>	<u>726</u>
Total precio de la adquisición	<u>\$ 145</u>	<u>\$ 2,846</u>

El precio convenido se efectuó con recursos propios de la siguiente manera:

Pago inicial:

- Pago a HI Holdings por USD 30 millones equivalente a MXN \$589 millones realizado el 11 de diciembre de 2024.
- Pago a GAFAPA de USD 55 millones equivalentes a MXN \$1,080 millones realizado a la fecha de cierre de la operación, el 24 de enero de 2025. Asimismo, se tienen convenidos pagos posteriores a la adquisición como sigue:

Pago diferido:

- Un pago diferido por USD10 millones, equivalente a MXN \$196 millones que será pagado el 11 de diciembre de 2026.

Pago contingente:

- Un pago contingente por USD\$13 millones equivalentes a MXN \$255 millones, sujetos al cumplimiento de métricas financieras a ser evaluadas al concluir el tercer año de operación del Hotel, y a ser liquidado el 30 de marzo de 2029.

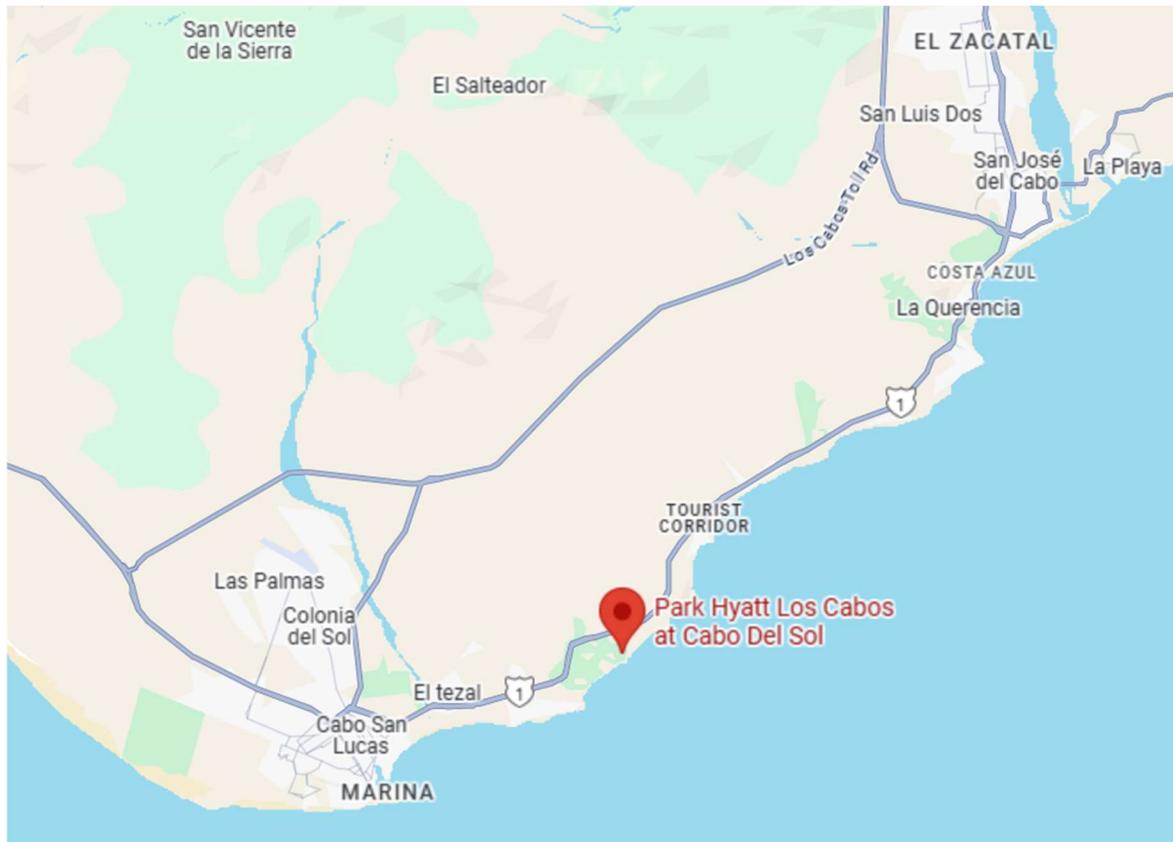
Pago Complementario:

- En adición al precio de adquisición convenido, RLH se comprometió a reembolsar a la parte vendedora el total de las aportaciones de capital realizadas por los anteriores accionistas desde septiembre 2023 a la fecha en que ocurra la operación utilizados para la construcción del hotel. Este pago complementario ascendió a USD 37 millones, equivalentes MXN\$726 millones mismos que fueron pagados a HI Holdings y a GAFAPA el 11 de diciembre de 2024. La contraprestación total, incluyendo este pago complementario ascendió a USD145 millones equivalentes a MXN \$2,846 millones.

En adición al Hotel Park Hyatt Los Cabos en construcción, la entidad adquirida cuenta con activos de un negocio residencial en desarrollo, mismo que RLH no retendrá. A la fecha de adquisición, la entidad adquirida tiene contratos de promesa de venta para dicho negocio por USD 45 millones, equivalentes a MXN \$886 millones. La conclusión de esta transacción está sujeta a cláusulas, principalmente de carácter administrativo. Se considera altamente probable que la venta definitiva ocurra en un periodo no mayor a doce meses. Los pasivos relativos a este negocio serán transmitidos en su totalidad al comprador del negocio residencial.

El Hotel Park Hyatt Los Cabos será de la categoría de “ultra lujo” (*ultra luxury*), será inaugurado a principios del 2025 y tendrá 163 habitaciones (incluyendo 90 suites). Su descripción general y ubicación será la siguiente.

Ubicación:



Habitaciones:



Restaurantes, SPA, Kids Club y salones de eventos:



A partir de su apertura en 2025, el operador del Hotel Park Hyatt Los Cabos será Hyatt of México, S.A. de C.V.

Ubicado en el exclusivo entorno de Cabo del Sol, entre San José del Cabo y Cabo San Lucas, este hotel representaría la propiedad más exclusiva de la cadena Hyatt en México, siendo el primer Park Hyatt en el país.

(b) *Objetivo de la operación*

El Hotel Park Hyatt Los Cabos se integra al portafolio de RLH.

Como consecuencia de la Adquisición, RLH espera beneficiarse de los resultados a generarse por dicho activo. Asimismo, la Adquisición representa una oportunidad muy atractiva para solidificar el portafolio de RLH. Desde una perspectiva estratégica, esta operación permitiría a la Emisora obtener los siguientes beneficios:

- Diversificar el portafolio hotelero de la Emisora al incursionar en Los Cabos, el mayor mercado de ultra lujo en México.
- Contar con un activo ubicado en uno de los mercados con mayor crecimiento en México, el cual cuenta con altas barreras de entrada para competidores.
- Adquirir un activo con reconocimiento en el mercado y respecto del cual pudieran existir varias opciones de refinanciamiento.
- Activo con ventajas significativas: potencial incremento del “ADR” derivado de la incorporación de nueva oferta hotelera de ultra lujo.

Las fortalezas del Hotel Park Hyatt Los Cabos son las siguientes:

- Ubicación privilegiada.
- Exclusividad y privacidad.
- Instalaciones y diseño de alta gama.
- Lealtad de marca de los consumidores.

Asimismo, creemos que las debilidades y amenazas del Hotel Park Hyatt Los Cabos son las siguientes:

- Altos costos operativos.
- Dependencia en la estacionalidad.
- Condiciones climáticas y desastres naturales.
- Alta oferta hotelera de ultra lujo en el destino.
- Dependencia del turismo internacional en la región.

(c) *Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la operación*

El precio fue pagado por las entidades de Mayakoba Thai e Islas de Mayakoba (empresas subsidiarias de RLH Properties) con recursos propios.

El Park Hyatt tenía celebrado un crédito simple por 10 años con BBVA Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, y Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banorte), (como Cesionario del 50% de la deuda) hasta por un importe de USD128 millones. Sin embargo, con posterioridad a la adquisición, el pasado 18 de diciembre de 2024, fue refinanciado con Grupo Financiero Inbursa, por un crédito simple con garantía hipotecaria, con un importe de USD130 millones a un plazo de 7 años con una tasa SOFR más un margen de 3.35% y con un periodo de gracia de 24 meses después de la firma.

Los estados financieros de Koen Properties al 31 de diciembre de 2023, fueron auditados por “Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.”. RLH, contrató a EY para realizar un avalúo y el *due diligence* legal, financiero, laboral, fiscal y técnico. Concluyendo que no existe ningún punto material que revelar.

Los gastos derivados de la negociación y consumación de la Adquisición ascendieron aproximadamente a MXN \$6 millones al 31 de diciembre del 2023 y al 30 de septiembre del 2024.

(d) *Fecha de aprobación de la operación*

En sesión celebrada el 20 de febrero de 2024, el Consejo de Administración de RLH Properties, entre otras cosas, aprobó que la Sociedad llevara a cabo la Adquisición y que dicha aprobación quedare sujeta a que los términos y condiciones definitivos de la Adquisición fueren notificados por escrito al propio Consejo. Habiéndose obtenido todas las autorizaciones gubernamentales y de terceros necesarias en relación con la Adquisición y una vez que se obtuvo toda la información necesaria para poder informar al Consejo de Administración de los términos y condiciones definitivos de la Adquisición, con fecha 24 de enero de 2025, el Consejo recibió la notificación correspondiente, con ello concluyendo el proceso de autorizaciones para llevar a cabo la Adquisición

(e) *Detalle del tratamiento contable de la operación*

El tratamiento contable para la Adquisición se regula por las NIIF. El tratamiento contable de la Adquisición se llevará a cabo en su oportunidad de conformidad con lo establecido en la NIIF 3 “Combinación de Negocios” la cual requiere reconocer las adquisiciones de negocios mediante el método de adquisición, mismo que en términos generales incluye los siguientes procedimientos y evaluaciones: (i) determinar si una transacción o suceso califica como combinación de negocios; (ii) identificar al adquirente (determinar la empresa que obtiene control de otro negocio); (iii) determinar la fecha de adquisición; (iv) medir y reconocer el valor razonable en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos, los pasivos asumidos y la participación no controladora en la adquirida; (v) medir la contraprestación a su valor razonable; y (vi) reconocer cualquier diferencia entre la contraprestación transferida y los activos identificables netos adquiridos, la que comúnmente se conoce como “crédito mercantil”. Como resultado del análisis de control efectuado por la administración bajo la IFRS 10, se concluyó que la fecha efectiva de control fue en la adquisición del 11 de diciembre de 2024, por lo que, a partir de dicha fecha se consolida dentro de los estados financieros de RLH Properties.

La NIIF 3 define un periodo de doce meses a partir de la fecha de cierre de la Adquisición para completar la determinación y distribución del método de compra. Para efectos de la información financiera proforma que se incluye en el presente Folleto Informativo, la administración de la Emisora registro los activos netos adquiridos y los pasivos asumidos a su valor en libros (exceptuando el activo disponible para la venta que es medido a su valor razonable). No obstante, la Entidad determinará su valor razonable con el fin ajustar la transacción dentro del periodo de medición, es decir, a más tardar doce meses posteriores a la fecha de adquisición, la cual ha utilizado para preparar los ajustes proforma en los estados consolidados de situación financiera y de resultados integrales proforma.

La designación final de acuerdo con lo establecido en la NIIF 3 será determinada por la Emisora una vez que se completen las valuaciones y los cálculos necesarios para llevarla a cabo. La designación final podría diferir de manera material a la que fue utilizada para los ajustes proforma. La designación final podría incluir: (i) cambios en el valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo; (ii) cambios en la designación de activos intangibles como marcas y contratos de operación, así como el valor razonable del crédito mercantil; (iii) ajustes al activo disponible para la venta por gastos de venta y (iv) otros cambios a los activos y pasivos adquiridos.

El negocio adquirido incluye lotes destinados para el desarrollo de residencias, segmento de negocios que RLH no tienen intención de retener. El 11 de diciembre de 2024, la entidad adquirida, tenía firmados contratos de promesa de venta correspondientes a dichos lotes. El cierre definitivo de estas transacciones de venta está sujeto únicamente a condiciones administrativas que se estima completar en el primer semestre de 2025. Consecuentemente, dichos lotes se presentan dentro del rubro "Activos disponibles para la venta" conforme a la NIIF 5, valuados a su valor de recuperación, menos costos estimados para el cierre de la venta.

El presente Folleto Informativo contiene conversiones de ciertas cantidades de Pesos a Dólares 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 2023 y el 30 de septiembre de 2024. Las conversiones se hacen únicamente con fines de referencia. Dichas conversiones no deben interpretarse como declaraciones de nuestra parte respecto de la equivalencia en Dólares que representan los montos en Pesos o respecto de su equivalencia en Dólares 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*

Salvo por aquellos impuestos que resulten aplicables en términos de la legislación aplicable, la Emisora considera que no tendrá consecuencias fiscales exclusivamente como resultado de la Adquisición.

3. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN

(a) *RLH Properties, S.A.B. de C.V.*

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

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente a la adquisición de activos hoteleros, el plan de negocio contempla el desarrollo de propiedades a través de la compra de terrenos con ubicaciones privilegiadas, 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.

Durante el 2020 el precio máximo que alcanzó la acción fue de MXN \$19.10 y se dio durante el primer trimestre del año. Tras el impacto del COVID-19 en el sector financiero el precio de la acción a finales del 2020 descendió a MXN \$15.50 con una capitalización bursátil de MXN \$13,831 millones. Posteriormente, durante el 2021 se realizó un aumento de capital de MXN \$2,906 millones a través de la suscripción de 223,609,077 acciones. Al 31 de diciembre de 2021, el precio de la acción de RLH fue de MXN \$16.00 y, por ende, su capitalización de mercado cerró en MXN \$17,855 millones. Durante el 2022, RLH Properties anunció una reducción de capital por un monto de MXN \$2,600,090 millones. Al 31 de diciembre de 2022, el precio de la acción fue de MXN \$15.90 con una capitalización bursátil de MXN \$17,743 millones. Por su lado, al 31 de diciembre de 2023, hubo un incremento en el precio de la acción alcanzando una cifra de MXN \$17.2, con una capitalización bursátil de MXN \$19,194 millones.

La consumación de la Adquisición 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 cambios significativos en los estados financieros de la Emisora desde la fecha de publicación del último reporte anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y el último reporte trimestral por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2024.

Eventos relevantes de la Emisora

A continuación, los eventos relevantes de RLH transcurridos durante los años 2023 y 2024:

- En el mes de diciembre, la Emisora anuncio mediante evento relevante que adquirió ciertos predios y parcelas en Playa del Carmen, Estado Quintana Roo y otros en el Municipio Compostela Nayarit. Esto con el propósito de continuar con los proyectos de expansión de la Emisora.
- El 27 de noviembre de 2024, la Emisora emitió un evento relevante para comunicar la adquisición del 7.23% del Hotel Fairmont Mayakoba a través de sus subsidiarias, como resultado paso a tener de manera indirecta el 100% del capital de dicho Hotel.
- El 25 de octubre de 2024, la Emisora emitió un comunicado anunciando la renuncia del Consejero Propietario del Consejo de Administración.
- El 27 de septiembre de 2024, la Emisora emitió un comunicado anunciando la adquisición de un total de 11,000,000 acciones (aproximadamente .99% de las acciones de RLH en circulación) por parte de algunos accionistas de RLH.
- El 25 de septiembre de 2024, la Emisora emitió un comunicado anunciando la adquisición de un total de 11,340,467 acciones (aproximadamente 1.02% de las acciones en circulación) por parte de algunos accionistas de RLH.

- El 14 de agosto de 2024, la Emisora emitió un comunicado con relación a ciertos movimientos de operación de sus acciones representativas del capital social.
- El 5 de agosto de 2024, la Emisora emitió un comunicado respecto de la contratación de un contrato de crédito de fecha 2 de agosto de 2024, por un monto de hasta USD480 millones, celebrado por sus subsidiarias propietarias de los hoteles Fairmont, Banyan Tree y Rosewood Mayakoba, así como del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México, como co-acreditadas, con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple como agente administrativo y acreditante, y Caixabank, S.A. y Banco Sabadell, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditantes.
- El 11 de julio de 2024, la Emisora emitió un comunicado por virtud del cual informó que se encuentra en negociaciones para adquirir un proyecto hotelero de aproximadamente 160 llaves en la Ciudad de Los Cabos, en Baja California Sur. El Activo está en fase de desarrollo y, en caso de efectivamente poder consumir la adquisición, la Emisora completaría su construcción.
- El 16 de enero de 2024, la Emisora emitió un comunicado por virtud del cual informó el nombramiento del señor Antonio Álvarez Campillo como Director Ejecutivo de Operaciones (*Chief Operating Officer*).
- El 29 de diciembre de 2023, la Emisora emitió un comunicado por virtud del cual informó el nombramiento de la señora Karla Vaquero Sánchez como Director Ejecutivo de Jurídico y Cumplimiento.
- El 21 de diciembre de 2023, la Emisora emitió un comunicado con relación a ciertos movimientos en la negociación de sus acciones representativas del capital social.
- El 3 de agosto de 2023, la Emisora emitió un comunicado por virtud del cual informó el nombramiento de D. Luis Durán Luján como Director General.
- El 15 de marzo de 2023, la Emisora emitió un comunicado con relación a ciertos movimientos en el volumen de la operación de sus acciones representativas del capital social.
- El 10 de marzo de 2023, la Emisora emitió un comunicado con relación a la retransmisión de información de cierta información financiera.
- El 15 de marzo de 2023, la Emisora emitió un comunicado con relación a ciertos movimientos en el volumen de la operación de sus acciones representativas del capital social.

Activos de la Emisora

Hotel Four Seasons Ciudad de México

El hotel Four Seasons Ciudad de México, inaugurado en 1994, destaca por su diseño arquitectónico único y su estilo distintivo con un patio interior que se ha convertido en un emblemático oasis urbano. Es un hotel de lujo estilo hacienda con 240 habitaciones, de las cuales 40 son suites, y está ubicado en Avenida Paseo de la Reforma, uno de los corredores turísticos y financieros más importantes de la Ciudad de México y del país. Entre sus instalaciones, el hotel cuenta con un spa que ofrece una variedad de tratamientos, una alberca exterior, un gimnasio, un centro de negocios y 10 salones para eventos de varios tamaños, que elevan el nivel de cada reunión o evento.

La vivencia culinaria es única con sus dos restaurantes destacados: Zanaya, que ofrece los sabores auténticos de la costa del Pacífico mexicano y fue remodelado en 2016, e Il Becco, que ofrece deliciosos festines italianos. Además, el hotel cuenta con la panadería Pan Dulce, que ofrece pan dulce típico mexicano, y el innovador cocktail bar Fifty Mills.

Además, el hotel Four Seasons Ciudad de México alberga una tienda de moda y revistas, una tienda Tane, reconocida internacionalmente por su orfebrería, y una galería especializada en arte contemporáneo, L/S

Galería, todas arrendadas y operadas por terceros.

Desarrollo Mayakoba

El complejo Mayakoba está situado en un espectacular tramo del Caribe mexicano, a lo largo de las tranquilas costas de la Riviera Maya, en el Estado de Quintana Roo. Rodeado de selva tropical, ofrece privacidad absoluta y serenidad a solo 35 minutos del Aeropuerto Internacional de Cancún. La comunidad cerrada, que abarca 240 hectáreas de lagunas cristalinas, selva tropical y playas, alberga diversos hoteles de lujo y ultra lujo, el Fairmont Mayakoba, el Banyan Tree Mayakoba, el Rosewood Mayakoba y el Andaz Mayakoba, cada uno ofreciendo una experiencia única y sofisticada, así como residencias de marca, gastronomía de clase mundial, bienestar, golf y clubes de playa.

Además de sus galardonados servicios, Mayakoba se destaca por su compromiso con la sostenibilidad y la protección del medio ambiente. Los esfuerzos de conservación incluyen la recuperación de los manglares y la creación de hábitats naturales para una variedad de especies. Gracias a estas iniciativas, Mayakoba se ha convertido en un modelo de sostenibilidad a nivel mundial.

Con su impresionante belleza natural y su clima ideal durante todo el año, Mayakoba ofrece una experiencia inigualable, frente a las aguas turquesas del Caribe, cerca del segundo arrecife de coral más grande del mundo. Es un destino que combina el lujo con el respeto por el entorno, brindando una experiencia única a sus visitantes.

Hotel Rosewood Mayakoba

El hotel Rosewood Mayakoba, abierto en 2007, es operado por el grupo hotelero Rosewood y se encuentra ubicado en un terreno de 182,000 metros cuadrados, incluyendo 21,400 metros cuadrados de playa, con 59,465 metros cuadrados construidos. La propiedad tiene 129 habitaciones, 75 en la zona de laguna, 46 en la zona de playa y 8 en la isla del spa. De las 129 habitaciones, 13 fueron vendidas a terceros y participan en un programa de renta. Además, el hotel cuenta con un proyecto de 33 residencias privadas. Para el verano del 2024, habrá 27 residencias construidas y 6 más en construcción, con fecha tentativa de terminación a finales del 2024.

Después de una inversión de USD14 millones, las habitaciones del Rosewood Mayakoba han sido completamente renovadas. Igualmente, se ha creado un nuevo club de playa, adoptando un estilo más moderno, sostenible y auténticamente mexicano.

Las experiencias en Rosewood Mayakoba reflejan la belleza y la cultura local, desde las aventuras en el mar, hasta los dos clubes de playa y las extraordinarias ofertas culinarias. Aquí Me Quedo es el más reciente oasis solo para adultos en Rosewood Mayakoba. Por su parte, Zapote Bar es un destino reconocido internacionalmente por sus cocteles artesanales inspirados en Yucatán y una celebración de la cultura de hacienda y la hospitalidad mexicana. Cuenta con reconocimientos internacionales, incluyendo el No.11 North America 50 Best Bars Awards 2023 y el Mejor Bar en México, 2023 por Food and Travel.

En 2023, el hotel fue nombrado #1 Best Hotel in Mexico por US News & World Report, consolidando su posición como la principal opción de lujo en el país.

Hotel Fairmont Mayakoba

El hotel Fairmont Mayakoba abrió en 2006 y es operado por el grupo Accor. Se encuentra ubicado en un terreno de 134,380 metros cuadrados, con 109,084 metros cuadrados construidos, y cuenta con 401 habitaciones, 367 en el lote interior y 34 en el lote de playa.

En 2020, se tomó la decisión de iniciar el proyecto de renovación integral del hotel a cargo de la firma de diseño de interiores Room 1804 y ejecutando la refinanciación del crédito con el que contaba la propiedad con la institución Caixabank. La renovación concluyó en 2023, con una inversión aproximada de USD44 millones, impactando todas las habitaciones, centros de consumo, spa, salones de reuniones y áreas comunes.

Tras su renovación, el hotel se ha repositionado como una de las principales ofertas de lujo en el destino. Cuenta con 4 diferentes categorías de habitaciones y 4 diferentes categorías de suites, ubicadas frente al mar en su mayoría. Cuenta también con una oferta culinaria y un club de playa totalmente nuevos.

Hotel Banyan Tree Mayakoba

El hotel Banyan Tree Mayakoba abrió en 2009, siendo el primer resort Banyan Tree en América Latina. Se encuentra ubicado en un terreno de 137,251 metros cuadrados. En 2023, el hotel cerró el año con 160 habitaciones, 134 propiedad del hotel y 26 propiedad de terceros que participan en el programa de renta.

Dada la oportunidad de incrementar el inventario en el área de playa y frente a la playa del hotel, se realizó un plan de expansión que comenzó a principios de 2021 con el desarrollo de 34 habitaciones adicionales. En 2022, el hotel completó su plan de expansión con la construcción de 7 habitaciones más, dando un total de 41 habitaciones agregadas al inventario original del hotel.

Banyan Tree Mayakoba es un lugar donde las tradiciones y la hospitalidad local se encuentran con la cultura asiática, un refugio de inspiración asiática en el corazón de la Riviera Maya. La extraordinaria oferta gastronómica y de bienestar del resort lo convierte en un verdadero santuario para los sentidos. Calificado con Cinco Estrellas Forbes y Cinco Diamantes AAA, desde el galardonado spa hasta los excepcionales restaurantes, Banyan Tree Mayakoba ofrece una experiencia sofisticada e íntima inspirada en la naturaleza circundante de Mayakoba.

Hotel Andaz Mayakoba

El hotel Andaz Mayakoba abrió en diciembre de 2016, operado por el grupo hotelero Hyatt. Se encuentra ubicado en un terreno de 108,500 metros cuadrados con 54,505 metros cuadrados construidos. Andaz Mayakoba cuenta con 214 habitaciones, 156 en el lote interior y 58 en el lote de playa. Cuenta con 5 categorías de habitaciones y 6 categorías de suites, ubicadas frente al mar en su mayoría.

Dentro del complejo de Mayakoba, Andaz Mayakoba representa la opción que está más dirigida al segmento que busca una propuesta moderna sofisticada.

Andaz Mayakoba ha sido constantemente clasificado entre los 10 mejores resorts de México en los premios Readers' Choice de Condé Nast Traveler.

Campo de Golf El Camaleón Mayakoba

Mayakoba ofrece un espectacular campo de golf de 18 hoyos llamado El Camaleón, diseñado por la reconocida leyenda del golf Greg Norman. El Camaleón es uno de los campos más diversos del mundo, desenvolviéndose a través de los diferentes ecosistemas de Mayakoba, que incluyen la selva tropical, frondosos manglares, canales de agua fresca y las costas cristalinas de la Riviera Maya. El cenote natural, que el equipo de diseño de Greg Norman ha dejado al descubierto y es conocido como “cave bunker”, vuelve inolvidable el Hoyo 7.

En 2023, se finalizó la renovación de la Casa Club de El Camaleón, con una inversión aproximada de USD 4 millones.

El Pueblito Mayakoba

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

- **Patio central:** Es un lugar mágico para eventos al aire libre que permite una gran variedad de montajes, recreando las auténticas fiestas mexicanas de pueblo, con un toque de sofisticación.
- **Tiendas boutique:** Locales con una amplia variedad de recuerdos artesanales elaborados por

- artesanos de diferentes regiones de México.
- Capilla: Capilla de estilo colonial, ofrece un lugar excepcional para bodas y bautizos en Mayakoba. Sus imponentes puertas de madera abren a la plaza del pueblo, donde la arquitectura tradicional y los vibrantes colores mexicanos dan vida al espíritu de la Riviera Maya.
- Cooking School: Una divertida e interactiva clase de cocina impartida por chefs de Mayakoba Experiences, quienes enseñan cómo incorporar tradiciones mexicanas al repertorio culinario.
- Arcade: Un centro de entretenimiento y un verdadero imán para los fanáticos de los juegos interactivos. El centro está equipado con juegos como Mario Kart, Daytona Racing Cars, motos de carreras, canastas de basquetbol, mesa de hockey, línea de boliche, simulador de snowboard y futbolito, para que cualquier miembro de la familia pase un rato muy divertido.

Por su parte, la oferta gastronómica es operada por los hoteles del complejo Mayakoba y se integra de los siguientes establecimientos:

- Sweet Spot: Operado por Fairmont Mayakoba, dulcería con más de 50 tipos de dulces de todos los sabores, desde gomitas, dulces cristalizados, chocolates y mucho más. Variedad de helados artesanales.
- Pan Dulce Quinta Estación: Operado por Rosewood Mayakoba, especialidad en repostería mexicana y cafetería. Se utilizan únicamente los ingredientes más frescos, que invitan a sumergirse en el lado más dulce de la gastronomía mexicana, con especialización en pasteles, panes, galletas y pedidos personalizados para esa ocasión especial.
- La Fondita: Operado por Rosewood Mayakoba, presume auténticos sabores urbanos servidos en medio de una decoración que remite a una elegante cantina con un gran ambiente. Dentro del menú, se encuentran algunos de los platos favoritos de la cocina mexicana, como tostadas y tacos, complementados con aguas frescas, cervezas artesanales y mezcales.
- The Burger Shop: Operado por Banyan Tree Mayakoba, es un restaurante contemporáneo con hamburguesas gourmet personalizables, que incluyen las originales de carne premium cab y wayu prime, de pescado y vegetarianas.

Residencias Rosewood Mayakoba

Es un conjunto residencial de lujo de 33 residencias de marca Rosewood ubicado dentro del Entorno Mayakoba. Al cierre de 2023, se han vendido 31 residencias y entregado 25, de las cuales 15 están incorporadas al programa de renta del hotel. Las 8 villas restantes están en fase de construcción con plan de entregarse a finales de 2024.

Fairmont Heritage Place

Es un conjunto residencial de lujo de 70 residencias (54 de Tiempo Completo y 16 Fracciones) operadas por Fairmont ubicado dentro del Entorno Mayakoba.

Al cierre de 2023 se han vendido 38 residencias de tiempo completo, de las cuales 25 están incorporadas al programa de renta del hotel; y 145 fracciones vendidas. Se encuentran en construcción los últimos 4 edificios con planes de entregarse dos en el segundo semestre de 2024 y los otros dos a finales de 2025.

Desarrollo “Mandarina”

El desarrollo Mandarina es un plan maestro con una superficie aproximada de 265 hectáreas y alrededor de 1.6 kilómetros de frente de playa, en la costa occidental de México, dentro de la Riviera Nayarit. Se encuentra ubicado en el municipio de Compostela, en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 40 minutos del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta. Dentro del plan maestro de Mandarina, además del hotel One&Only Mandarina y sus residencias de marca, se cuenta con diferentes amenidades tales como un club de playa, un centro ecuestre y un campo de polo. El desarrollo a futuro contempla la construcción de otros hoteles de lujo, productos residenciales y un campo de golf.

El plan maestro de Mandarina cuenta con una autorización de impacto ambiental para la construcción de 1,271 habitaciones y 600 unidades residenciales, sin embargo, se espera que el desarrollo se lleve a cabo con un número menor de llaves que las que han sido aprobadas y que se mantenga como un proyecto de

baja densidad, tomando siempre en cuenta la sustentabilidad y el menor impacto ambiental en la construcción y en la operación y armonizando con la naturaleza de donde está ubicado.

Hotel One&Only Mandarin

El hotel One&Only Mandarin es el activo más reciente del portafolio de RLH Properties. Es un resort de playa de ultra lujo que cuenta con 105 llaves, donde los huéspedes se pueden sumergir en la belleza y serenidad de este destino, ubicado en las costas del océano Pacífico. La construcción del hotel inició en 2018 y fue inaugurado el 1 de noviembre del 2020 bajo la operación del grupo hotelero Kerzner. Tiene una superficie aproximada de 34 hectáreas, ubicadas frente al mar, así como un componente residencial bajo la marca One&Only, con un máximo de 55 residencias desarrollándose sobre un terreno adyacente al terreno del hotel.

La propiedad ofrece una oferta culinaria en 4 establecimientos, un club de playa con una escollera frente al mar que crea una playa exclusiva, 7 salas de tratamiento en un spa con un concepto inmersivo en la naturaleza, cinco albercas con conceptos vanguardistas y un club de niños.

En 2023, el hotel One&Only Mandarin fue reconocido como el mejor hotel de Norteamérica y el octavo mejor hotel en el mundo por The World's 50 Best Hotels y se ha posicionado como una de las ofertas de lujo más exclusivas en todo Continente Americano.

Hotel Rosewood Mandarin

El proyecto de desarrollo del hotel Rosewood Mandarin considera la construcción de un hotel de lujo de aproximadamente 134 habitaciones, sobre un terreno con una superficie aproximada de 21.5 hectáreas, ubicadas frente al mar. Está previsto que el hotel cuente con las siguientes amenidades de lujo: 1 restaurante de tres cocinas, 1 restaurante de especialidad, 1 club de playa, 1 bar, múltiples piscinas y un 1 spa, entre otros.

RLH tiene celebrados los contratos con Rosewood para llevar a cabo la asesoría durante el desarrollo y la administración durante la operación del hotel bajo la marca Rosewood.

Rosewood es una cadena internacional de hoteles y resorts de lujo que opera a nivel internacional. La marca fue fundada en Dallas en 1979 por Caroline Rose Hunt. En 2011, la empresa fue vendida a New World Hospitality y pertenece ahora al grupo Chow Tai Fook de Hong Kong. La marca Rosewood actualmente opera 35 propiedades en todo el mundo, de las cuales, 16 están en el Continente Americano y 3 en México. Rosewood Mandarin es uno de los 18 complejos que iniciarán operaciones en los próximos años y se unirán al portafolio de operación de la marca.

Tomando en cuenta las especificaciones requeridas por Rosewood para un hotel de la categoría del Rosewood Mandarin y el avance de diseño con el que se cuenta, el presupuesto preliminar de obra, desarrollo y mobiliario contempla una inversión total de alrededor de USD156 millones para la construcción del hotel. Esa cantidad contempla únicamente la inversión a realizarse en el desarrollo hotelero y no incluye ni el terreno, ni costos financieros, ni inversiones en villas residenciales. El monto de inversión mencionado podría sufrir variaciones, dependiendo de las decisiones finales de diseño y de los métodos de construcción, entre otras variables típicas para esta clase de proyectos, sobre todo tras el incremento que se ha dado en los materiales tras el impacto del COVID-19 y otros conflictos internacionales que han surgido.

Según los análisis de factibilidad, se espera que el Rosewood Mandarin tenga un periodo de estabilización de cuatro años posteriores al inicio de sus operaciones y, a partir del quinto año, se espera que logre una penetración óptima en el mercado en el que compite, con una tarifa promedio alrededor de los USD1,500.

Residencias One&Only Mandarin

Proyecto residencial en fase de desarrollo y comercialización, ubicado en el Entorno Mandarin que contempla un inventario de aproximadamente 47 residencias de lujo y ultra-lujo bajo la marca de One&Only.

Al cierre de 2023, se han vendido 20 residencias y entregado 14, de las cuales 9 forman parte del programa

de rentas del hotel.

(b) *Koen Properties, sociedad propietaria del Hotel Park Hyatt Los Cabos*

Koen Properties, S. de R.L. de C.V., propiedad de HI Holdings Baja B. V. (50%), y Gafapa, S.A. de CV (50%), es una sociedad de nacionalidad mexicana constituida el 16 de noviembre de 2010, de capital privado cuyo principal objeto es la promoción, construcción, explotación y administración o arrendamiento de hoteles, apartahoteles e instalaciones relacionadas con la hostelería. El domicilio de la Entidad es Campos Elíseos 204 - 4to piso, Polanco Chapultepec, C.P. 11560, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México.

La Entidad no tiene empleados y, en consecuencia, no tiene obligaciones laborales salvo las responsabilidades solidarias que pudieran derivarse del incumplimiento de las obligaciones laborales y fiscales de las empresas de las que recibe servicios administrativos y operativos. La Entidad se encuentra en construcción de un Hotel Park Hyatt en los cabos Baja California por lo que no cuenta con ingresos, se espera que la apertura del Hotel sea en el segundo trimestre de 2025. Asimismo, la Entidad y Hyatt Hotels Corporation (Hyatt o el operador) firmaron un contrato de operación con un plazo de veinte (20) años contados a partir de la fecha de inicio de operaciones del hotel, con la opción de ser extendida hasta en tres (3) periodos de diez (10) años. La Construcción del Hotel en esta etapa preoperativa está siendo financiada con los recursos de la línea de crédito y con recursos de sus accionistas. La Entidad ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

4. FACTORES DE RIESGO

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

Como consecuencia de la reestructuración societaria materia de la Adquisición, RLH Properties adquiriría el Hotel Park Hyatt Los Cabos, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de RLH Properties.

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

El Hotel Park Hyatt Los Cabos no era propiedad de RLH previamente, por lo que, no podemos garantizar que no existan situaciones, hechos, actos, acontecimientos u omisiones de cualquier naturaleza con respecto al Hotel Park Hyatt Los Cabos que pudieran resultar en contingencias, responsabilidades, remediaciones o gastos importantes. Por lo anterior, RLH ha negociado y tratado de obtener declaraciones, garantías e indemnizaciones por parte de los vendedores que considera razonables, suficientes y proporcionales a operaciones y activos de esta naturaleza. De existir alguna contingencia no revelada a, o identificada por, RLH en el proceso de revisión, auditoría y negociación de la Adquisición, ésta podría resultar en una afectación adversa, negativa e importante al Hotel Park Hyatt Los Cabos, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de RLH Properties.

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

El contrato de compraventa celebrado entre HI Holdings y Mayakoba Thai relacionado con la Adquisición está sujeto a ajustes de precio dependiendo de los supuestos específicos que se incluyen en dicho contrato.

El contrato de compraventa celebrado entre HI Holdings y Mayakoba Thai relacionado con la Adquisición este sujeto a ajustes de precio dependiendo de los supuestos específicos que se incluyen en dicho contrato. En concepto, dichos ajustes podrían derivar en la obligación de tener que pagar un precio adicional que depende del comportamiento de la utilidad operativa del Hotel Park Hyatt Los Cabos en los tres ejercicios siguientes al año de apertura de este. Por lo anterior, en caso de que conforme a dicho contrato se determine que el precio de compra debe de ser mayor al pagado al momento del cierre, RLH tendrá que aportar una

cantidad adicional de recursos para abonar dicho ajuste al precio.

La Información Financiera Proforma es de carácter preliminar y los resultados reales podrían diferir una vez determinados los valores razonables de los activos y pasivos adquiridos como parte de la Adquisición.

La Información Financiera Proforma ha sido preparada para ilustrar los efectos que la Adquisición hubiera tenido en los estados de situación financiera consolidados de RLH al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y en sus resultados consolidados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y el año terminado el 31 de diciembre de 2023, respectivamente, asumiendo que la Adquisición se hubiera llevado a cabo el al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y en sus resultados consolidados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, y el año terminado el 31 de diciembre de 2023 respectivamente. La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar la Adquisición en los periodos indicados; sin embargo, la misma es de carácter preliminar y los resultados reales podrían diferir una vez determinados los valores razonables de los activos y pasivos adquiridos como parte de la Adquisición.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

El propósito de esta sección es presentar la información financiera consolidada condensada proforma de la Emisora al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y en sus resultados consolidados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, y el año terminado el 31 de diciembre de 2023. La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar la Adquisición en los periodos indicados.

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

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

La administración de la Emisora registro los activos netos adquiridos y los pasivos asumidos de la Adquisición a su valor en libros, (excepto por los activos disponibles para la venta) como base para preparar los ajustes proforma en los estados consolidados de situación financiera y de resultados integrales proforma. La designación final de acuerdo con lo establecido en la NIIF 3 será determinada por la Emisora una vez que se completen las valuaciones y los cálculos necesarios para llevarla a cabo dentro del plazo establecido por dicha norma de 12 meses a partir de la adquisición. La designación final podría diferir de manera material a la que fue utilizada para los ajustes proforma. La designación final podría incluir: (i) cambios en el valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo; (ii) cambios en la designación de activos intangibles, tales como marcas y contratos de operación, así como el valor razonable del crédito mercantil; y (iii) otros cambios a los activos y pasivos adquiridos.

Los ajustes proforma al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 que se describen a continuación, representan las operaciones relacionadas con la Adquisición. De conformidad con las bases de preparación, la Emisora habría reconocido la transacción según lo establecido en la NIIF 3, al considerarse una combinación de negocios. Los tipos de cambio utilizados para convertir los pagos de la contraprestación en dólares fueron los correspondientes a las fechas de los estados consolidados condensados de situación financiera proforma.

Los efectos resultantes en la información financiera consolidada condensada proforma al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 serían los siguientes:

- a. El ajuste corresponde al reconocimiento de los activos netos de la adquisición del negocio que se menciona en la nota 1 considerando el precio que habría de pagar la emisora como contraprestación incluyendo el pago inicial, el pago diferido, el pago contingente y el pago complementario, todos a su valor razonable preliminar estimado:

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Contraprestación total a su valor razonable	\$ 2,730,699	\$ 2,332,100
Activos netos adquiridos a valor en libros	2,059,029	1,615,578
Ajuste para reconocer a valor razonable preliminar los activos disponibles para la venta	<u>602,924</u>	<u>566,660</u>
Total activos netos adquiridos	<u>2,661,593</u>	<u>2,182,238</u>
Crédito Mercantil	<u>\$ 68,745</u>	<u>\$ 149,862</u>

Para la determinación de la contraprestación total a su valor razonable se asume que, el pago inicial y el pago complementario realizados en efectivo, por un monto de USD 122,000 equivalentes de \$2,394,738 al 30 de septiembre de 2024 y \$2,061,007 al 31 de diciembre de 2023, se encuentran a su valor razonable; asimismo, se reconoce el pasivo por el pago diferido y por el pago contingente a sus valores razonables preliminares de USD 17,116 equivalentes a \$335,961 al 30 de septiembre de 2024 (integrado por el pago diferido de USD 8,281 equivalentes a \$162,542 y el pago contingente de USD 8,835 equivalentes a \$173,419) y por USD 16,047 equivalente a \$271,093, al 31 de diciembre de 2023 (integrados por el pago diferido de USD 7,764 equivalentes a \$131,158 y el pago contingente de USD 8,283 equivalentes a \$139,935). La diferencia entre estos montos estimados preliminarmente a su valor razonable a cada fecha y los contractuales antes indicados (USD 10,000 correspondiente al pago diferido y USD 13,000 al pasivo contingente) es por la técnica de valuación correspondiente para fines contables. Por esto el valor razonable de la contraprestación total pactada en los contratos por \$2,846,205, es de \$2,730,699 y \$2,332,100 al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

A la fecha de la transacción, la Entidad realizó en análisis acerca de la ocurrencia del pasivo contingente de acuerdo con las NIC 37 y concluyó que es altamente probable que tenga que deshacerse de recursos para satisfacer esta obligación en el futuro.

Como resultado de la diferencia entre la contraprestación transferida medida de forma preliminar a su valor razonable y el valor de los activos netos adquiridos (valor en libros exceptuando el activo disponible para la venta que fue medido a su valor razonable preliminar) se habría reconocido un crédito mercantil de \$68,745 al 30 de septiembre de 2024 y de \$149,862 al 31 de diciembre de 2023. La Entidad determinará los valores razonables con el fin ajustar el valor de los activos netos adquiridos en la transacción dentro del periodo de medición, es decir, a más tardar 12 meses posteriores a la fecha de adquisición. En caso de que se requiera ajustar los importes de la transacción, este ajuste se realizará de retroactivamente.

- b. Presentación como parte de los activos netos adquiridos, activos disponibles para la venta a valor razonable por USD 45,000 equivalente a \$886,011 al 30 de septiembre de 2024 y equivalente a \$762,536 al 31 de diciembre de 2023 que representa una baja de: activos de Inmueble, mobiliario y equipo, neto, por \$510,923 al 30 de septiembre de 2024 y \$226,629 al 31 de diciembre de 2023, y de pasivos asociados por \$227,836 al 30 de septiembre de 2024 y \$30,753 al 31 de diciembre de 2023, respectivamente. El ajuste al valor razonable preliminar de los activos disponibles para la venta responde al aumento del negocio para ser medido al valor que la emisora espera recibir por vender este negocio o el que pagaría un comprador por él, esto bajo una transacción ordenada e informada entre participantes del mercado.
- c. Eliminación de los rubros de capital contable Koen Properties, S. de R.L. de C.V.
- d. Reconocimiento de los gastos estimados que se incurrirían en la transacción por la cantidad de \$5,737 al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, mismos que para efectos del estado de situación financiera proforma se reconocen como un pasivo con cargo al patrimonio.

A continuación, se presenta la Información Financiera Proforma:

Estado de situación financiera consolidado condensado proforma al 30 de septiembre de 2024:

Miles de pesos mexicanos. Cifras base (no auditadas)

	RLH Properties	Koen proforma	Ajustes proforma	Saldos proforma	Ajustes
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 7,185,960	\$ 82,105	\$ (2,394,738)	\$ 4,873,327	a
Clientes y otras cuentas por cobrar	909,897	458,026	(5,389)	1362,584	b
Partes relacionadas	46,660	-	-	46,660	
Inventarios	102,146	-	-	102,146	
Inventarios inmobiliarios	1,704,634	-	-	1,704,634	
Pagos anticipados	246,498	3,019	-	249,517	
Activos circulantes excluyendo activos clasificados como disponibles para la venta	10,195,795	543,150	(2,400,127)	8,338,818	
Activos disponibles para la venta	-	-	886,011	886,011	b
Suma el activo circulante	10,195,795	543,150	(1,514,116)	9,224,829	
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	18,158,193	4,251,972	(505,534)	21,904,631	b
Inventarios inmobiliarios	1,116,422	-	-	1,116,422	
Activos intangibles	458,501	24,793	-	483,294	
Crédito mercantil	153,294	-	68,745	222,039	a
Partes relacionadas	94,123	-	-	94,123	
Impuestos diferidos	1,262,476	-	-	1,262,476	
Instrumentos financieros derivados	3,133	33,148	-	36,281	
Suma el activo no circulante	21,246,142	4,309,913	(436,788)	25,119,267	
Total activo	\$ 31,441,937	\$ 4,853,063	\$ (436,788)	\$ 34,344,096	
Pasivo y Capital Contable					
PASIVO A CORTO PLAZO:					
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 400,947	\$ 223,489	\$ -	\$ 624,436	
Proveedores	245,565	159,548	(39,093)	366,020	b
Anticipo de clientes	2,097,452	-	-	2,097,452	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	556,184	265,448	(183,006)	639,826	b, d
Beneficios a los empleados	293,652	-	-	293,652	
Provisiones	606,303	104	-	606,407	
Partes relacionadas	47,872	-	-	47,872	
Impuesto sobre la renta	20,332	-	-	20,332	
Suma el pasivo a corto plazo	4,268,307	649,589	(222,099)	4,695,797	
PASIVO A LARGO PLAZO:					
Préstamos bancarios a largo plazo	12,076,717	2,131,126	-	14,207,843	
Impuestos diferidos	768,354	13,319	-	781,673	
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	335,961	335,961	a
Beneficios a los empleados	24,522	-	-	24,522	
Instrumentos financieros derivados	13,454	-	-	13,454	
Pasivo por arrendamiento	44,729	-	-	44,729	
Suma el pasivo a largo plazo	12,927,776	2,144,445	335,961	15,408,182	
Suma el pasivo	17,196,083	2,794,034	113,862	20,103,979	
CAPITAL CONTABLE:					
Capital social	7,443,177	2,157,676	(2,157,676)	7,558,177	c
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	161,736	(161,736)	7,433,057	c
Otras cuentas de capital	(142,941)	-	-	(142,941)	c
Otras reservas de capital	148,071	19,286	(19,286)	148,071	c
Déficit	(1,234,068)	(279,669)	273,932	(1,239,805)	c,d
Participación controladora	13,647,296	2,059,029	(2,064,768)	13,641,559	
Participación no controladora	598,558	-	-	598,558	
Suma el capital contable	14,245,854	2,059,029	(2,064,766)	14,240,117	
Total pasivo y capital contable	\$ 31,441,937	\$ 4,853,063	\$ (1,950,904)	\$ 34,344,096	

Estado de situación financiera consolidado condensado proforma al 31 de diciembre de 2023:

Miles de pesos mexicanos

	RLH	Koen Properties	Ajustes proforma	Nota 2 Saldos proforma	Ajustes proforma
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,452,019	\$ 129,246	\$ (2,061,007)	\$ 520,258	a
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,070,472	369,237	(539)	1,439,170	b
Partes relacionadas	32,859	-	-	32,859	
Inventarios	114,620	-	-	114,620	
Inventarios inmobiliarios	1,484,836	-	-	1,484,836	
Pagos anticipados	200,952	15,457	-	216,409	
Activos circulantes excluyendo activos clasificados como disponibles para la venta	<u>5,355,758</u>	<u>513,940</u>	<u>(2,061,546)</u>	<u>3,808,152</u>	
Activos disponibles para la venta	-	-	762,536	762,536	b
Suma el activo circulante	<u>5,355,758</u>	<u>513,940</u>	<u>(1,299,010)</u>	<u>4,570,688</u>	
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	15,412,742	3,111,239	(226,090)	18,297,891	b
Inventarios inmobiliarios	1,115,744	-	-	1,115,744	
Activos intangibles	428,878	24,793	-	453,671	
Crédito mercantil	138,468	-	149,862	288,330	a
Partes relacionadas	90,702	-	-	90,702	
Impuestos diferidos	1,184,519	-	-	1,184,519	
Instrumentos financieros derivados	157,987	51,636	-	209,623	
Suma el activo no circulante	<u>18,529,040</u>	<u>3,187,668</u>	<u>(76,228)</u>	<u>21,640,480</u>	
Total activo	<u>\$ 23,884,798</u>	<u>\$ 3,701,608</u>	<u>\$ (1,375,238)</u>	<u>\$ 26,211,168</u>	
Pasivo y Capital Contable					
PASIVO A CORTO PLAZO:					
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 363,477	\$ 82,694	\$ -	\$ 446,171	
Proveedores	266,491	149,810	(6,462)	409,839	b
Anticipo de clientes	1,838,221	-	-	1,838,221	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	743,265	94,974	(18,554)	819,685	b, d
Beneficios a los empleados	6,539	-	-	6,539	
Provisiones	586,910	104	-	587,014	
Partes relacionadas	30,198	-	-	30,198	
Impuesto sobre la renta por pagar	248,349	-	-	248,349	
Suma el pasivo a corto plazo	<u>4,083,450</u>	<u>327,582</u>	<u>(25,016)</u>	<u>4,386,016</u>	
PASIVO A LARGO PLAZO:					
Préstamos bancarios a largo plazo	5,510,861	1,745,129	-	7,255,990	
Impuestos diferidos	677,839	13,319	-	691,158	
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	271,093	271,093	a
Beneficios a los empleados	206,010	-	-	206,010	
Otras cuentas por pagar a largo plazo	53,051	-	-	53,051	
Suma el pasivo a largo plazo	<u>6,447,761</u>	<u>1,758,448</u>	<u>271,093</u>	<u>8,477,302</u>	
Suma el pasivo	<u>10,531,211</u>	<u>2,086,030</u>	<u>246,077</u>	<u>12,863,318</u>	
CAPITAL CONTABLE:					
Capital social	7,443,177	1,641,905	(1,641,905)	7,443,177	c
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	161,736	(161,736)	7,433,057	c
Otras cuentas de capital	(142,941)	-	-	(142,941)	c
Otras reservas de capital	(160,222)	32,861	(32,861)	(160,222)	c
Déficit	(1,794,471)	(220,924)	215,187	(1,800,208)	c, d
Participación controladora	12,778,600	1,615,578	(1,621,315)	12,772,863	
Participación no controladora	574,987	-	-	574,987	
Suma el capital contable	<u>13,353,587</u>	<u>1,615,578</u>	<u>(1,621,315)</u>	<u>13,347,850</u>	
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 23,884,798</u>	<u>\$ 3,701,608</u>	<u>\$ (1,375,238)</u>	<u>\$ 26,211,168</u>	

Estado de resultados consolidado condensado proforma al 30 de septiembre de 2024:

*Miles de pesos mexicanos, excepto número de acciones y pérdida por acción básica y diluida**Cifras base (no auditadas)*

	RLH	Koen Properties	Ajustes proforma	Nota 2 Saldos proforma	Ajustes proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 2,775,744	\$ -	\$ -	\$ 2,775,744	
Ingresos por alimentos y bebidas	1,574,311	-	-	1,574,311	
Ingresos por servicios de campo de golf	77,724	-	-	77,724	
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	157,435	-	-	157,435	
Otros ingresos hoteleros	500,510	-	-	500,510	
Ingresos por venta de residencias	253,678	-	-	253,678	
	<u>5,339,402</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,339,402</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(782,159)	-	-	(782,159)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(916,251)	-	-	(916,251)	
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(88,174)	-	-	(88,174)	
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(66,299)	-	-	(66,299)	
Otros costos hoteleros	(205,198)	-	-	(205,198)	
Costos por venta de residencias	(284,825)	-	-	(284,825)	
Gastos administrativos y operativos	(621,844)	(42,003)	-	(663,847)	
Depreciación y amortización	(465,792)	-	-	(465,792)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(73,550)	-	-	(73,550)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(382,770)	-	-	(382,770)	
Gastos de mantenimiento	(249,059)	-	-	(249,059)	
Electricidad, gas y agua	(171,232)	-	-	(171,232)	
Honorarios de operación	(267,189)	-	-	(267,189)	
Seguros	(103,528)	-	-	(103,528)	
Predial	(19,625)	-	-	(19,625)	
Gastos corporativos	(233,015)	-	(5,737)	(238,752)	d
	<u>(4,930,510)</u>	<u>(42,003)</u>	<u>(5,737)</u>	<u>(4,978,250)</u>	
Otros ingresos, netos	57,783	188	-	57,971	
Utilidad (pérdida) de operación	466,675	(41,815)	(5,737)	419,123	
Costos de financiamiento:					
Intereses y costos financieros	(447,798)	(559)	-	(448,357)	
Pérdida cambiaria	(557,156)	(22,178)	-	(579,334)	
Costo financiero	(1,004,954)	(22,737)	-	(1,027,691)	
Intereses ganados	235,596	2	-	235,598	
Utilidad cambiaria	408,427	5,805	-	414,232	
	<u>(360,931)</u>	<u>(16,930)</u>	<u>-</u>	<u>(377,861)</u>	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	105,744	(58,745)	(5,737)	41,262	
Provisión para impuestos a la utilidad	449,585	-	-	449,585	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	555,329	(58,745)	(5,737)	490,847	
Otros resultados integrales:					
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	468,018	-	-	468,018	
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	(131,080)	(13,575)	-	(144,655)	
	<u>336,938</u>	<u>(13,575)</u>	<u>-</u>	<u>323,363</u>	
Utilidad (pérdida) integral neta del periodo	\$ 892,267	\$ (72,320)	\$ (5,737)	\$ 814,210	
Utilidad (pérdida) neta del periodo atribuible a:					
Participación controladora	\$ 560,403	\$ (58,745)	\$ (5,737)	\$ 495,921	
Participación no controladora	(5,074)	-	-	(5,074)	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	\$ 555,329	\$ (58,745)	\$ (5,737)	\$ 490,847	
Utilidad (pérdida) integral neta del periodo atribuible a:					
Participación controladora	\$ 868,695	\$ (72,320)	\$ (5,737)	\$ 790,638	
Participación no controladora	23,572	-	-	23,572	
Utilidad (pérdida) integral neta del periodo	\$ 892,267	\$ (72,320)	\$ (5,737)	\$ 814,210	
Utilidad por acción básica y diluida	\$ 0.50			\$ 0.44	

Estado de resultados consolidado condensado proforma al 31 de diciembre de 2023:

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

	RLH	Koen Properties	Ajustes proforma	Nota 2 Saldos proforma	Ajustes proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 3,939,878	\$ -	\$ -	\$ 3,939,878	
Ingresos por alimentos y bebidas	2,052,325	-	-	2,052,325	
Ingresos por servicios de campo de golf	131,480	-	-	131,480	
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	199,019	-	-	199,019	
Otros ingresos hoteleros	608,407	-	-	608,407	
Ingresos por venta de residencias	<u>551,838</u>	-	-	<u>551,838</u>	
	<u>7,482,947</u>	-	-	<u>7,482,947</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(1,020,842)	-	-	(1,020,842)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(1,243,959)	-	-	(1,243,959)	
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(95,478)	-	-	(95,478)	
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(89,149)	-	-	(89,149)	
Otros costos hoteleros	(222,876)	-	-	(222,876)	
Costos por venta de residencias	(538,679)	-	-	(538,679)	
Gastos administrativos y operativos	(1,054,115)	(21,974)	-	(1,076,089)	
Depreciación y amortización	(604,275)	-	-	(604,275)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(91,433)	-	-	(91,433)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(559,112)	-	-	(559,112)	
Gastos de mantenimiento	(345,808)	-	-	(345,808)	
Electricidad, gas y agua	(236,857)	-	-	(236,857)	
Honorarios de operación	(381,593)	-	-	(381,593)	
Seguros	(128,041)	-	-	(128,041)	
Predial	(29,186)	-	-	(29,186)	
Gastos corporativos	<u>(295,989)</u>	-	<u>(5,737)</u>	<u>(301,726)</u>	d
	<u>(6,937,392)</u>	<u>(21,974)</u>	<u>(5,737)</u>	<u>(6,965,103)</u>	
Otros ingresos (gastos), netos	<u>28,622</u>	<u>3,027</u>	-	<u>31,649</u>	
Utilidad (pérdida) de operación	<u>574,177</u>	<u>(18,947)</u>	<u>(5,737)</u>	<u>549,493</u>	
Costos de financiamiento:					
Intereses y costos financieros	(482,744)	-	-	(482,744)	
Pérdida cambiaria	<u>(753,628)</u>	<u>(2,484)</u>	-	<u>(756,112)</u>	
Costo financiero	(1,236,372)	(2,484)	-	(1,238,856)	
Intereses ganados	204,538	3	-	204,541	
Utilidad cambiaria	<u>659,033</u>	<u>1,235</u>	-	<u>660,268</u>	
	<u>(372,801)</u>	<u>(1,246)</u>	-	<u>(374,047)</u>	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	201,376	(20,193)	(5,737)	175,446	
Provisión para impuestos a la utilidad	<u>(357,087)</u>	<u>(26,976)</u>	-	<u>(384,063)</u>	
Pérdida neta del año	<u>(155,711)</u>	<u>(47,169)</u>	<u>(5,737)</u>	<u>(208,617)</u>	
Otros resultados integrales:					
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(712,920)	-	-	(712,920)	
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	(45,764)	(26,818)	-	(72,582)	
Remediación de la obligación de beneficios a empleados	<u>59</u>	-	-	<u>59</u>	
	<u>(758,625)</u>	<u>(26,818)</u>	-	<u>(785,443)</u>	
Pérdida integral neta del año	<u>\$ (914,336)</u>	<u>\$ (73,987)</u>	<u>\$ (5,737)</u>	<u>\$ (994,060)</u>	
Pérdida neta del año atribuible a:					
Participación controladora	\$ (143,116)	\$ (47,169)	\$ (5,737)	\$ (196,022)	
Participación no controladora	<u>(12,595)</u>	-	-	<u>(12,595)</u>	
Pérdida neta del año	<u>\$ (155,711)</u>	<u>\$ (47,169)</u>	<u>\$ (5,737)</u>	<u>\$ (208,617)</u>	
Pérdida integral neta del año atribuible a:					
Participación controladora	\$ (857,636)	\$ (73,987)	\$ (5,737)	\$ (937,360)	
Participación no controladora	<u>(56,700)</u>	-	-	<u>(56,700)</u>	
Pérdida integral neta del año	<u>\$ (914,336)</u>	<u>\$ (73,987)</u>	<u>\$ (5,737)</u>	<u>\$ (994,060)</u>	
Pérdida por acción básica y diluida	<u>\$ (.13)</u>			<u>\$ (.18)</u>	

6. 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 2023 y los reportes trimestrales correspondientes al año 2024 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 2023 y por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2024. La columna denominada “cifras proforma”, representa solamente la suma algebraica de las “cifras base” que representan la información financiera de la Emisora y de la sociedad a adquirir y la columna “ajustes proforma” incorpora los ajustes relativos a la Adquisición por un importe neto de MXN \$(1,950,904) al 30 de septiembre de 2024 y de MXN \$(1,375,238) al 31 de diciembre de 2023, así como de MXN \$(5,737) por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, 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 Adquisición 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 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 se mantendría en MXN \$5,339,402 y MXN \$7,482,947, respectivamente, ya que es un activo en desarrollo.

Utilidad de operación

La utilidad de operación consolidada proforma del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 habría alcanzado los MXN \$419,123 y MXN \$549,493, respectivamente, representando un margen bruto aproximado del 8% y 7%, respectivamente. Dicha variación se debe al resultado de incorporar la pérdida de operación del Hotel Park Hyatt Los Cabos en los resultados consolidados de RLH e incluye, como ajuste proforma, los gastos originados por la Adquisición por un importe de MXN \$5,737.

Resultado neto del periodo

La utilidad (pérdida) neta consolidada proforma antes de otros resultados integrales del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 habría alcanzado los MXN \$490,847 y MXN \$(208,617), respectivamente. Dicha variación se debe al resultado de incorporar el resultado neto del Hotel Park Hyatt Los Cabos en los resultados consolidados de RLH.

(b) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Efectivo y equivalentes de efectivo

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo consolidado proforma mostraría un saldo al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 de MXN \$4,873,327 y de MXN \$520,258, respectivamente. La disminución se causaría por el pago con recursos propios para la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos.

Activo total

El activo total consolidado proforma se encontraría en MXN \$34,344,096 al 30 de septiembre de 2024 y en MXN \$26,211,168 al 31 de diciembre de 2023 debido, principalmente, al reconocimiento en el activo fijo del Hotel Park Hyatt Los Cabos.

Pasivo total

El pasivo total consolidado proforma se ubicaría en MXN \$20,103,979 al 30 de septiembre de 2024 y en MXN \$12,863,318 al 31 de diciembre de 2023, conformado principalmente por MXN \$14,832,279 y MXN \$7,702,161 de préstamos bancarios respectivamente, de los cuales MXN \$2,354,614 al 30 de septiembre de 2024 y MXN \$1,827,823 al 31 de diciembre de 2023 que corresponden al Hotel Park Hyatt Los Cabos.

Capital contable

El capital contable consolidado proforma llegaría a MXN \$14,240,117 al 30 de septiembre de 2024 y a MXN \$13,347,850 al 31 de diciembre de 2023, mostrando un incremento por el resultado de la operación disminuido por los gastos generados en la Adquisición.

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 2023 y los reportes trimestrales de RLH Properties correspondientes al ejercicio de 2024, 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 <https://rlhproperties.com/> y en la página de Internet de la BMV www.bmv.com.mx.

7. **CONTRATOS RELEVANTES**

- La Adquisición se documentó mediante dos contratos de compraventa de partes sociales representativas del capital social de Koen Properties, S. de R.L. de C.V.:
 1. Contrato de compraventa de partes sociales de fecha 24 de septiembre de 2024, celebrado entre GAFAPA, como vendedor e Islas de Mayakoba, sociedad subsidiaria de RLH, como comprador, por virtud del cual, Islas de Mayakoba adquirió las partes sociales de GAFAPA equivalentes al 50% (cincuenta por ciento) del capital social de Koen Properties, del cual eran propietarios GAFAPA
 2. Contrato de compraventa de partes sociales de fecha 23 de julio de 2024, celebrado entre HI Holdings, como vendedor y Mayakoba Thai, sociedad subsidiaria de RLH, como comprador, por virtud del cual, Mayakoba Thai adquirió una parte social de HI Holdings equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del capital social de Koen Properties, del cual era propietario HI Holdings.
- Contrato modificado y reexpresado de operación hotelera para el Hotel Park Hyatt Los Cabos, de fecha 11 de diciembre de 2024, celebrado entre Koen Properties, como propietario del hotel, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso número CIB/4111, como propietario de residencias y Hyatt of Mexico, S.A. de C.V., por una vigencia de 30 años, la cual podrá ser renovada por 3 periodos sucesivos de 10 años cada uno.

Conforme a este contrato, entre otras cosas, Hyatt of Mexico, S.A. de C.V. debe administrar el Hotel Park Hyatt Los Cabos con un nivel de diligencia igual a aquel que aplique en la gestión de otros hoteles de categoría y tipología similar, cinco estrellas gran lujo y de acuerdo con los estándares de la marca “Park Hyatt”.

- Contrato de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado el pasado 18 de diciembre con Grupo Financiero Inbursa, por un importe de hasta USD130 millones a un plazo de 7 años con una tasa SOFR más un margen de 3.35% y con un periodo de gracia de 24 meses después de la firma de dicho contrato.

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: Luis Eduardo Durán Luján
Cargo: Director General de la Emisora



Nombre: Juan Sebastián Novoa López
Cargo: Director Ejecutivo de Finanzas Emisora



Nombre: Karla Vaquero Sánchez
Directora Jurídica de la Emisora

9. ANEXOS

Informe de aseguramiento del auditor externo de RLH sobre la Información Financiera Proforma

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

Información Financiera Consolidada Condensada Proforma no auditada al 30 de septiembre 2024 y por el periodo de nueve meses terminado en esa fecha y al 31 de diciembre de 2023 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023

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 13



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

A los 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, (Emisora) 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y en los estados de resultados consolidados condensados proforma por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, 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 Emisora al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 y en los estados de resultados consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, respectivamente, asumiendo que dicha operación se hubiera llevado a cabo en las fechas anteriormente mencionadas. La información financiera de la Emisora que sirvió de base para compilar la información financiera consolidada condensada proforma ha sido obtenida por la Administración de la Emisora de sus estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados al 30 de septiembre de 2024, así como de los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2023, 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 Emisora 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 Emisora.

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 Emisora 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 Emisora.

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 Emisora, 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 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 Emisora 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 Emisora 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 Emisora.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "JPurón", is written over a vertical line that extends from the text above.

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

Ciudad de México, 24 de enero de 2025

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

Estado Consolidado Condensado de Situación Financiera Proforma

Al 30 de septiembre de 2024

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

	RLH	Koen Properties	Ajustes proforma	Saldos proforma	Ajustes proforma
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 7,185,960	\$ 82,105	\$ (2,394,738)	\$ 4,873,327	a
Clientes y otras cuentas por cobrar	909,897	458,026	(5,389)	1362,584	b
Partes relacionadas	46,660	-	-	46,660	
Inventarios	102,146	-	-	102,146	
Inventarios inmobiliarios	1,704,634	-	-	1,704,634	
Pagos anticipados	<u>246,498</u>	<u>3,019</u>	<u>-</u>	<u>249,517</u>	
Activos circulantes excluyendo activos clasificados como disponibles para la venta	<u>10,195,795</u>	<u>543,150</u>	<u>(2,400,127)</u>	<u>8,338,818</u>	
Activos disponibles para la venta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>886,011</u>	<u>886,011</u>	b
Suma el activo circulante	<u>10,195,795</u>	<u>543,150</u>	<u>(1,514,116)</u>	<u>9,224,829</u>	
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	18,158,193	4,251,972	(505,534)	21,904,631	b
Inventarios inmobiliarios	1,116,422	-	-	1,116,422	
Activos intangibles	458,501	24,793	-	483,294	
Crédito mercantil	153,294	-	68,745	222,039	a
Partes relacionadas	94,123	-	-	94,123	
Impuestos diferidos	1,262,476	-	-	1,262,476	
Instrumentos financieros derivados	<u>3,133</u>	<u>33,148</u>	<u>-</u>	<u>36,281</u>	
Suma el activo no circulante	<u>21,246,142</u>	<u>4,309,913</u>	<u>(436,788)</u>	<u>25,119,267</u>	
Total activo	<u>\$ 31,441,937</u>	<u>\$ 4,853,063</u>	<u>\$ (436,788)</u>	<u>\$ 34,344,096</u>	
Pasivo y Capital Contable					
PASIVO A CORTO PLAZO:					
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 400,947	\$ 223,489	\$ -	\$ 624,436	
Proveedores	245,565	159,548	(39,093)	366,020	b
Anticipo de clientes	2,097,452	-	-	2,097,452	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	556,184	265,448	(183,006)	639,826	b, d
Beneficios a los empleados	293,652	-	-	293,652	
Provisiones	606,303	104	-	606,407	
Partes relacionadas	47,872	-	-	47,872	
Impuesto sobre la renta	<u>20,332</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,332</u>	
Suma el pasivo a corto plazo	<u>4,268,307</u>	<u>649,589</u>	<u>(222,099)</u>	<u>4,695,797</u>	
PASIVO A LARGO PLAZO:					
Préstamos bancarios a largo plazo	12,076,717	2,131,126	-	14,207,843	
Impuestos diferidos	768,354	13,319	-	781,673	
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	335,961	335,961	a
Beneficios a los empleados	24,522	-	-	24,522	
Instrumentos financieros derivados	13,454	-	-	13,454	
Pasivo por arrendamiento	<u>44,729</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>44,729</u>	
Suma el pasivo a largo plazo	<u>12,927,776</u>	<u>2,144,445</u>	<u>335,961</u>	<u>15,408,182</u>	
Suma el pasivo	<u>17,196,083</u>	<u>2,794,034</u>	<u>113,862</u>	<u>20,103,979</u>	
CAPITAL CONTABLE:					
Capital social	7,443,177	2,157,676	(2,157,676)	7,558,177	c
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	161,736	(161,736)	7,433,057	c
Otras cuentas de capital	(142,941)	-	-	(142,941)	c
Otras reservas de capital	148,071	19,286	(19,286)	148,071	c
Déficit	<u>(1,234,068)</u>	<u>(279,669)</u>	<u>273,932</u>	<u>(1,239,805)</u>	c,d
Participación controladora	13,647,296	2,059,029	(2,064,768)	13,641,559	
Participación no controladora	<u>598,558</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>598,558</u>	
Suma el capital contable	<u>14,245,854</u>	<u>2,059,029</u>	<u>(2,064,766)</u>	<u>14,240,117</u>	
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 31,441,937</u>	<u>\$ 4,853,063</u>	<u>\$ (1,950,904)</u>	<u>\$ 34,344,096</u>	

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

Sr. Luis Durán Luján
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

Al 31 de diciembre de 2023

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

Activo	RLH	Koen Properties	Ajustes proforma	Nota 2 Saldos proforma	Ajustes proforma
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,452,019	\$ 129,246	\$ (2,061,007)	\$ 520,258	a
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,070,472	369,237	(539)	1,439,170	b
Partes relacionadas	32,859	-	-	32,859	
Inventarios	114,620	-	-	114,620	
Inventarios inmobiliarios	1,484,836	-	-	1,484,836	
Pagos anticipados	200,952	15,457	-	216,409	
Activos circulantes excluyendo activos clasificados como disponibles para la venta	5,355,758	513,940	(2,061,546)	3,808,152	
Activos disponibles para la venta	-	-	762,536	762,536	b
Suma el activo circulante	5,355,758	513,940	(1,299,010)	4,570,688	
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	15,412,742	3,111,239	(226,090)	18,297,891	b
Inventarios inmobiliarios	1,115,744	-	-	1,115,744	
Activos intangibles	428,878	24,793	-	453,671	
Crédito mercantil	138,468	-	149,862	288,330	a
Partes relacionadas	90,702	-	-	90,702	
Impuestos diferidos	1,184,519	-	-	1,184,519	
Instrumentos financieros derivados	157,987	51,636	-	209,623	
Suma el activo no circulante	18,529,040	3,187,668	(76,228)	21,640,480	
Total activo	\$ 23,884,798	\$ 3,701,608	\$ (1,375,238)	\$ 26,211,168	
Pasivo y Capital Contable					
PASIVO A CORTO PLAZO:					
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 363,477	\$ 82,694	\$ -	\$ 446,171	
Proveedores	266,491	149,810	(6,462)	409,839	b
Anticipo de clientes	1,838,221	-	-	1,838,221	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	743,265	94,974	(18,554)	819,685	b, d
Beneficios a los empleados	6,539	-	-	6,539	
Provisiones	586,910	104	-	587,014	
Partes relacionadas	30,198	-	-	30,198	
Impuesto sobre la renta por pagar	248,349	-	-	248,349	
Suma el pasivo a corto plazo	4,083,450	327,582	(25,016)	4,386,016	
PASIVO A LARGO PLAZO:					
Préstamos bancarios a largo plazo	5,510,861	1,745,129	-	7,255,990	
Impuestos diferidos	677,839	13,319	-	691,158	
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	271,093	271,093	a
Beneficios a los empleados	206,010	-	-	206,010	
Otras cuentas por pagar a largo plazo	53,051	-	-	53,051	
Suma el pasivo a largo plazo	6,447,761	1,758,448	271,093	8,477,302	
Suma el pasivo	10,531,211	2,086,030	246,077	12,863,318	
CAPITAL CONTABLE:					
Capital social	7,443,177	1,641,905	(1,641,905)	7,443,177	c
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	161,736	(161,736)	7,433,057	c
Otras cuentas de capital	(142,941)	-	-	(142,941)	c
Otras reservas de capital	(160,222)	32,861	(32,861)	(160,222)	c
Déficit	(1,794,471)	(220,924)	215,187	(1,800,208)	c, d
Participación controladora	12,778,600	1,615,578	(1,621,315)	12,772,863	
Participación no controladora	574,987	-	-	574,987	
Suma el capital contable	13,353,587	1,615,578	(1,621,315)	13,347,850	
Total pasivo y capital contable	\$ 23,884,798	\$ 3,701,608	\$ (1,375,238)	\$ 26,211,168	

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


Sr. Luis Durán Luján
Director General


L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

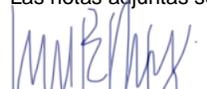
Estado Consolidado Condensado de Resultados Integrales Proforma

Al 30 de septiembre de 2024

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

	RLH	Koen Properties	Ajustes proforma	Nota 2 Saldos proforma	Ajustes proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 2,775,744	\$ -	\$ -	\$ 2,775,744	
Ingresos por alimentos y bebidas	1,574,311	-	-	1,574,311	
Ingresos por servicios de campo de golf	77,724	-	-	77,724	
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	157,435	-	-	157,435	
Otros ingresos hoteleros	500,510	-	-	500,510	
Ingresos por venta de residencias	<u>253,678</u>	-	-	<u>253,678</u>	
	<u>5,339,402</u>	-	-	<u>5,339,402</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(782,159)	-	-	(782,159)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(916,251)	-	-	(916,251)	
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(88,174)	-	-	(88,174)	
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(66,299)	-	-	(66,299)	
Otros costos hoteleros	(205,198)	-	-	(205,198)	
Costos por venta de residencias	(284,825)	-	-	(284,825)	
Gastos administrativos y operativos	(621,844)	(42,003)	-	(663,847)	
Depreciación y amortización	(465,792)	-	-	(465,792)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(73,550)	-	-	(73,550)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(382,770)	-	-	(382,770)	
Gastos de mantenimiento	(249,059)	-	-	(249,059)	
Electricidad, gas y agua	(171,232)	-	-	(171,232)	
Honorarios de operación	(267,189)	-	-	(267,189)	
Seguros	(103,528)	-	-	(103,528)	
Predial	(19,625)	-	-	(19,625)	
Gastos corporativos	<u>(233,015)</u>	-	<u>(5,737)</u>	<u>(238,752)</u>	d
	<u>(4,930,510)</u>	<u>(42,003)</u>	<u>(5,737)</u>	<u>(4,978,250)</u>	
Otros ingresos, netos	<u>57,783</u>	<u>188</u>	-	<u>57,971</u>	
Utilidad (pérdida) de operación	<u>466,675</u>	<u>(41,815)</u>	<u>(5,737)</u>	<u>419,123</u>	
Costos de financiamiento:					
Intereses y costos financieros	(447,798)	(559)	-	(448,357)	
Pérdida cambiaria	<u>(557,156)</u>	<u>(22,178)</u>	-	<u>(579,334)</u>	
Costo financiero	(1,004,954)	(22,737)	-	(1,027,691)	
Intereses ganados	235,596	2	-	235,598	
Utilidad cambiaria	<u>408,427</u>	<u>5,805</u>	-	<u>414,232</u>	
	<u>(360,931)</u>	<u>(16,930)</u>	-	<u>(377,861)</u>	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	105,744	(58,745)	(5,737)	41,262	
Provisión para impuestos a la utilidad	<u>449,585</u>	-	-	<u>449,585</u>	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	<u>555,329</u>	<u>(58,745)</u>	<u>(5,737)</u>	<u>490,847</u>	
Otros resultados integrales:					
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	468,018	-	-	468,018	
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	<u>(131,080)</u>	<u>(13,575)</u>	-	<u>(144,655)</u>	
	<u>336,938</u>	<u>(13,575)</u>	-	<u>323,363</u>	
Utilidad (pérdida) integral neta del periodo	<u>\$ 892,267</u>	<u>\$ (72,320)</u>	<u>\$ (5,737)</u>	<u>\$ 814,210</u>	
Utilidad (pérdida) neta del periodo atribuible a:					
Participación controladora	\$ 560,403	\$ (58,745)	\$ (5,737)	\$ 495,921	
Participación no controladora	<u>(5,074)</u>	-	-	<u>(5,074)</u>	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	<u>\$ 555,329</u>	<u>\$ (58,745)</u>	<u>\$ (5,737)</u>	<u>\$ 490,847</u>	
Utilidad (pérdida) integral neta del periodo atribuible a:					
Participación controladora	\$ 868,695	\$ (72,320)	\$ (5,737)	\$ 790,638	
Participación no controladora	<u>23,572</u>	-	-	<u>23,572</u>	
Utilidad (pérdida) integral neta del periodo	<u>\$ 892,267</u>	<u>\$ (72,320)</u>	<u>\$ (5,737)</u>	<u>\$ 814,210</u>	
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 0.50</u>			<u>\$ 0.44</u>	

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


Sr. Luis Durán Luján
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

Al 31 de diciembre de 2023

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

	RLH	Koen Properties	Ajustes proforma	Nota 2 Saldos proforma	Ajustes proforma
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 3,939,878	\$ -	\$ -	\$ 3,939,878	
Ingresos por alimentos y bebidas	2,052,325	-	-	2,052,325	
Ingresos por servicios de campo de golf	131,480	-	-	131,480	
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	199,019	-	-	199,019	
Otros ingresos hoteleros	608,407	-	-	608,407	
Ingresos por venta de residencias	<u>551,838</u>	-	-	<u>551,838</u>	
	<u>7,482,947</u>	-	-	<u>7,482,947</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(1,020,842)	-	-	(1,020,842)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(1,243,959)	-	-	(1,243,959)	
Costos y gastos por servicios de campo de golf	(95,478)	-	-	(95,478)	
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(89,149)	-	-	(89,149)	
Otros costos hoteleros	(222,876)	-	-	(222,876)	
Costos por venta de residencias	(538,679)	-	-	(538,679)	
Gastos administrativos y operativos	(1,054,115)	(21,974)	-	(1,076,089)	
Depreciación y amortización	(604,275)	-	-	(604,275)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(91,433)	-	-	(91,433)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(559,112)	-	-	(559,112)	
Gastos de mantenimiento	(345,808)	-	-	(345,808)	
Electricidad, gas y agua	(236,857)	-	-	(236,857)	
Honorarios de operación	(381,593)	-	-	(381,593)	
Seguros	(128,041)	-	-	(128,041)	
Predial	(29,186)	-	-	(29,186)	
Gastos corporativos	<u>(295,989)</u>	-	<u>(5,737)</u>	<u>(301,726)</u>	d
	<u>(6,937,392)</u>	<u>(21,974)</u>	<u>(5,737)</u>	<u>(6,965,103)</u>	
Otros ingresos (gastos), netos	<u>28,622</u>	<u>3,027</u>	-	<u>31,649</u>	
Utilidad (pérdida) de operación	<u>574,177</u>	<u>(18,947)</u>	<u>(5,737)</u>	<u>549,493</u>	
Costos de financiamiento:					
Intereses y costos financieros	(482,744)	-	-	(482,744)	
Pérdida cambiaria	<u>(753,628)</u>	<u>(2,484)</u>	-	<u>(756,112)</u>	
Costo financiero	(1,236,372)	(2,484)	-	(1,238,856)	
Intereses ganados	204,538	3	-	204,541	
Utilidad cambiaria	<u>659,033</u>	<u>1,235</u>	-	<u>660,268</u>	
	<u>(372,801)</u>	<u>(1,246)</u>	-	<u>(374,047)</u>	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	201,376	(20,193)	(5,737)	175,446	
Provisión para impuestos a la utilidad	<u>(357,087)</u>	<u>(26,976)</u>	-	<u>(384,063)</u>	
Pérdida neta del año	<u>(155,711)</u>	<u>(47,169)</u>	<u>(5,737)</u>	<u>(208,617)</u>	
Otros resultados integrales:					
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(712,920)	-	-	(712,920)	
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	(45,764)	(26,818)	-	(72,582)	
Remediación de la obligación de beneficios a empleados	<u>59</u>	-	-	<u>59</u>	
	<u>(758,625)</u>	<u>(26,818)</u>	-	<u>(785,443)</u>	
Pérdida integral neta del año	<u>\$ (914,336)</u>	<u>\$ (73,987)</u>	<u>\$ (5,737)</u>	<u>\$ (994,060)</u>	
Pérdida neta del año atribuible a:					
Participación controladora	\$ (143,116)	\$ (47,169)	\$ (5,737)	\$ (196,022)	
Participación no controladora	<u>(12,595)</u>	-	-	<u>(12,595)</u>	
Pérdida neta del año	<u>\$ (155,711)</u>	<u>\$ (47,169)</u>	<u>\$ (5,737)</u>	<u>\$ (208,617)</u>	
Pérdida integral neta del año atribuible a:					
Participación controladora	\$ (857,636)	\$ (73,987)	\$ (5,737)	\$ (937,360)	
Participación no controladora	<u>(56,700)</u>	-	-	<u>(56,700)</u>	
Pérdida integral neta del año	<u>\$ (914,336)</u>	<u>\$ (73,987)</u>	<u>\$ (5,737)</u>	<u>\$ (994,060)</u>	
Pérdida por acción básica y diluida	<u>\$ (.13)</u>			<u>\$ (.18)</u>	

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


Sr. Luis Durán Luján
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 al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) y en miles de dólares estadounidenses (USD), a menos 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 y el Caribe.

Información de Koen Properties, S. de R.L. de C.V. (previamente Hyatt of Baja, S. de R. L. de C. V.)

Koen Properties, S. de R. L. de C. V., (entidad adquirida) propiedad de HI Holdings Baja B. V. "HI Holding" (50%), y de GAFAPA, S. A. de C. V. "GAFAPA" (50%), es una sociedad de nacionalidad mexicana constituida el 16 de noviembre de 2010, de capital privado cuyo principal objeto es la promoción, construcción, explotación y administración o arrendamiento de hoteles, e instalaciones relacionadas con la hostelería. El domicilio de la Entidad es Campos Elíseos 204 - 4to piso, Polanco Chapultepec, C.P. 11560, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México.

La Entidad adquirida no tiene empleados y, en consecuencia, no tiene obligaciones laborales salvo las responsabilidades solidarias que pudieran derivarse del incumplimiento de las obligaciones laborales y fiscales de las empresas de las que recibe servicios administrativos y operativos.

La Entidad adquirida se encuentra en construcción de un Hotel Park Hyatt en los cabos Baja California y se espera que la apertura del Hotel sea en el segundo trimestre de 2025. La Construcción del Hotel en esta etapa preoperativa está siendo financiada con los recursos de la línea de crédito y con recursos de sus accionistas.

Descripción de la transacción - Adquisición del negocio Koen Properties, S. de R.L. de C.V.

En sesión celebrada el 20 de febrero de 2024, el Consejo de Administración de RLH Properties, aprobó que la Sociedad llevará a cabo la Adquisición de Koen Properties S. de R. L. de C. V. propietaria del Hotel Park Hyatt y que habiéndose obtenido todas las autorizaciones gubernamentales y de terceros necesarias en relación con la Adquisición se concluyó la compra con fecha 24 de enero de 2025.

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

De conformidad con y para todos los efectos del artículo 35 de la Circular Única se informa que RLH adquirió, a través de Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. y Mayakoba Thai, S. A. de C.V., como subsidiarias de la Sociedad, el Hotel Park Hyatt Los Cabos ubicado en Cabo del Sol, Baja California Sur, México.

RLH Properties ha realizado un análisis donde concluyó que la operación corresponde a una adquisición de negocio de acuerdo con la NIIF 3 "Adquisición de negocios" con base a los activos netos adquiridos los derechos contractuales y la viabilidad económica.

RLH adquirió Hotel Park Hyatt Los Cabos, a través de sus subsidiarias Islas de Mayakoba y Mayakoba Thai, quienes adquirieron las partes sociales de Koen Properties, 50% de GAFAPA y 50% de HI Holdings, respectivamente. La Administración celebró los contratos de compra-venta respectivos a esta adquisición el 23 de julio de 2024 con HI Holding, y el 24 de septiembre de 2024 con GAFAPA, mismos que como es normal en este tipo de transacción, contienen cláusulas de cierre.

La transacción se completó en distintas fechas; a) el 11 de diciembre de 2024 las partes sociales de HI Holdings y b) el 24 de enero de 2025 las partes sociales de GAFAPA.

El precio pactado en los contratos por la adquisición del negocio (Koen Properties) ascendió a USD 145,000, equivalente a \$2,846,205 al 30 de septiembre de 2024 y se integra según lo siguiente:

	USD	MXN
Pago inicial	\$ 85,000	\$ 1,668,465
Pago diferido	10,000	196,290
Pago contingente	<u>13,000</u>	<u>255,177</u>
Precio de la adquisición convenido	108,000	2,119,932
Pago complementario	<u>37,000</u>	<u>726,273</u>
Contraprestación total	<u>\$ 145,000</u>	<u>\$ 2,846,205</u>

Pago inicial:

- Pago a HI Holdings por USD 30,000 equivalente a \$588,870 realizado el 11 de diciembre de 2024.
- Pago a GAFAPA de USD 55,000 equivalentes a \$1,079,595 realizado a la fecha de cierre de la operación, el 24 de enero de 2025.

Pago diferido:

- Un pago diferido por USD 10,000, equivalente a \$196,290 que será pagado el 11 de diciembre de 2026 a HI Holdings.

Pago contingente:

- Un pago contingente por USD 13,000 equivalentes a \$255,177 sujetos al cumplimiento de métricas financieras a ser evaluadas al concluir el tercer año de operación del Hotel, y a ser liquidado el 30 de marzo de 2029 a HI Holdings.

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

Pago Complementario:

- En adición al precio base convenido de USD 108,000, RLH se comprometió a reembolsar a las partes vendedoras el total de las aportaciones de capital realizadas por los anteriores accionistas desde septiembre 2023 a la fecha en que ocurra la operación (11 de diciembre de 2024) utilizados para la construcción del hotel. Este pago complementario ascendió a USD 37,000, equivalentes a \$726,273 mismos que fueron pagados a HI Holdings y a GAFAPA el 11 de diciembre de 2024. La contraprestación total, incluyendo este pago complementario ascendió a USD 145,000 equivalentes a \$2,846,205.

En adición al Hotel Park Hyatt Los Cabos en construcción, la entidad adquirida cuenta con activos de un negocio residencial en desarrollo, mismo que RLH no retendrá. A la fecha de adquisición, la entidad adquirida tiene contratos de promesa de venta para dicho negocio por USD 45,000, equivalentes a \$886,011. La conclusión de esta transacción está sujeta a cláusulas, principalmente de carácter administrativo. Se considera altamente probable que la venta definitiva ocurra en un periodo no mayor a doce meses. Los pasivos relativos a este negocio serán transmitidos en su totalidad al comprador del negocio residencial.

El Hotel Park Hyatt Los Cabos será de la categoría de “ultra lujo” (*ultra luxury*), será inaugurado a principios del 2025 y tendrá 163 habitaciones (incluyendo 90 suites).

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

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 compra de Koen Properties, S. de R. L. de C. V. en los estados financieros consolidados condensados proforma como si dichas operaciones se hubieran llevado a cabo al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, para efectos del estado consolidado de situación financiera y al 1 de enero de 2024 y de 2023 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 “RLH”, “Koen Properties” 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 compra de Koen Properties, S. de R. L. de C. V. 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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 2024 y los estados financieros consolidados auditados de la Entidad al 31 de diciembre de 2023.

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

Asimismo, es necesario leer también en conjunto los estados financieros intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2024, así como los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023 de Koen Properties, S. de R. L. de C. V.

Cifras base:

La información financiera consolidada condensada de la Entidad al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y los estados consolidados condensados de resultados integrales del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, 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.

La información financiera de Koen Properties, S. de R. L. de C. V. al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y los estados consolidados condensados de resultados integrales del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, identificados en los estados financieros proforma en la columna de "Koen Properties", fueron obtenidos de los estados financieros auditados por "Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C." al 31 de diciembre de 2023 y de la información financiera interna no auditada al 30 de septiembre de 2024.

De conformidad con lo establecido en la NIIF 3 "Combinación de Negocios", se requiere reconocer las adquisiciones de negocios mediante el método de adquisición, mismo que en términos generales incluye los siguiente procedimientos y evaluaciones: i) determinar si una transacción o suceso califica como combinación de negocios; ii) identificar al adquirente (determinar la empresa que obtiene control de otro negocio); iii) determinar la fecha de adquisición; iv) medir y reconocer al valor razonable de la fecha de adquisición los activos identificables adquiridos, los pasivos asumidos y la participación no controladora en la adquirida, v) medir la contraprestación a su valor razonable, y vi) reconocer cualquier diferencia entre la contraprestación transferida y los activos identificables netos adquiridos, la que comúnmente se conoce como crédito mercantil.

La Emisora interpreta que la consolidación de una entidad controlada según define la norma NIIF 10, Estados financieros consolidados se produce cuando la entidad controladora ejerce control sobre las políticas financieras y operativas de la entidad controlada. Dicha influencia, o control, se pone de manifiesto a través del poder de la entidad controladora para tomar decisiones relevantes, en el marco definido en los contratos de compra del negocio y los acuerdos en ellos contenidos y que afectará, definitivamente, el rendimiento y los beneficios económicos de la entidad controlada.

Por tanto, la Emisora evaluó si tuviera control sobre el negocio de Koen Properties, S. de R. L. de C. V. y esto se obtiene desde 11 de diciembre de 2024, considerada la fecha de adquisición.

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

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

Ajustes proforma:

Los ajustes proforma, incluidos en la información financiera consolidada condensada de la Entidad al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y los estados consolidados condensados de resultados integrales del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, y que se describen más adelante, representan ajustes a la situación financiera consolidada y resultados históricos de la Compañía.

Ajustes al estado consolidado condensado de situación financiera proforma y al estado consolidado condensado de resultados integrales proforma por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

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

- a. El ajuste corresponde al reconocimiento de los activos netos de la adquisición del negocio que se menciona en la nota 1 considerando el precio que habría de pagar la emisora como contraprestación incluyendo el pago inicial, el pago diferido, el pago contingente y el pago complementario, todos a su valor razonable preliminar estimado:

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Contraprestación total a su valor razonable	\$ 2,730,699	\$ 2,332,100
Activos netos adquiridos a valor en libros	2,059,029	1,615,578
Ajuste para reconocer a valor razonable preliminar los activos disponibles para la venta	<u>602,924</u>	<u>566,660</u>
Total activos netos adquiridos	<u>2,661,593</u>	<u>2,182,238</u>
Crédito Mercantil	<u>\$ 68,745</u>	<u>\$ 149,862</u>

Para la determinación de la contraprestación total a su valor razonable se asume que, el pago inicial y el pago complementario realizados en efectivo, por un monto de USD 122,000 equivalentes de \$2,394,738 al 30 de septiembre de 2024 y \$2,061,007 al 31 de diciembre de 2023, se encuentran a su valor razonable; asimismo, se reconoce el pasivo por el pago diferido y por el pago contingente a sus valores razonables preliminares de USD 17,116 equivalentes a \$335,961 al 30 de septiembre de 2024 (integrado por el pago diferido de USD 8,281 equivalentes a \$162,542 y el pago contingente de USD 8,835 equivalentes a \$173,419) y por USD 16,047 equivalente a \$271,093, al 31 de diciembre de 2023 (integrados por el pago diferido de USD 7,764 equivalentes a \$131,158 y el pago contingente de USD 8,283 equivalentes a \$139,935). La diferencia entre estos montos estimados preliminarmente a su valor razonable a cada fecha y los contractuales antes indicados (USD 10,000 correspondiente al pago diferido y USD 13,000 al pasivo contingente) es por la técnica de valuación correspondiente para fines contables. Por esto el valor razonable de la contraprestación total pactada en los contratos por \$2,846,205, es de \$2,730,699 y \$2,332,100 al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

A la fecha de la transacción, la Entidad realizó en análisis acerca de la ocurrencia del pasivo contingente de acuerdo con las NIC 37 y concluyó que es altamente probable que tenga que deshacerse de recursos para satisfacer esta obligación en el futuro.

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

Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

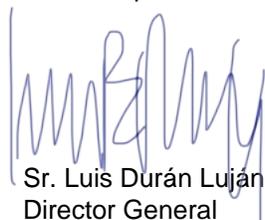
Como resultado de la diferencia entre la contraprestación transferida medida de forma preliminar a su valor razonable y el valor de los activos netos adquiridos (valor en libros exceptuando el activo disponible para la venta que fue medido a su valor razonable preliminar) se habría reconocido un crédito mercantil de \$68,745 al 30 de septiembre de 2024 y de \$149,862 al 31 de diciembre de 2023. La Entidad determinará los valores razonables con el fin ajustar el valor de los activos netos adquiridos en la transacción dentro del periodo de medición, es decir, a más tardar 12 meses posteriores a la fecha de adquisición. En caso de que se requiera ajustar los importes de la transacción, este ajuste se realizará de retroactivamente.

- b. Presentación como parte de los activos netos adquiridos, activos disponibles para la venta a valor razonable por USD 45,000 equivalente a \$886,011 al 30 de septiembre de 2024 y equivalente a \$762,536 al 31 de diciembre de 2023 que representa una baja de: activos de Inmueble, mobiliario y equipo, neto, por \$510,923 al 30 de septiembre de 2024 y \$226,629 al 31 de diciembre de 2023, y de pasivos asociados por \$227,836 al 30 de septiembre de 2024 y \$30,753 al 31 de diciembre de 2023, respectivamente. El ajuste al valor razonable preliminar de los activos disponibles para la venta responde al aumento del negocio para ser medido al valor que la emisora espera recibir por vender este negocio o el que pagaría un comprador por él, esto bajo una transacción ordenada e informada entre participantes del mercado.
- c. Eliminación de los rubros de capital contable Koen Properties, S. de R. L. de C. V.
- d. Reconocimiento de los gastos estimados que se incurrirían en la transacción por la cantidad de \$5,737 al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, mismos que para efectos del estado de situación financiera proforma se reconocen como un pasivo con cargo al patrimonio.

Los tipos de cambio utilizados para convertir los pagos de la contraprestación de dólares a pesos mexicanos fueron los correspondientes a las fechas de los estados consolidados condensados de situación financiera proforma como se muestra a continuación:

Tipo de cambio	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Utilizado para activos y pasivos monetarios al cierre	\$ <u>19.63</u>	\$ <u>16.89</u>

El tipo de cambio a la fecha de la transacción, 24 de enero de 2025 es de \$20.37


Sr. Luis Durán Luján
Director General


L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas



Sr. Luis Durán Luján
Director General
RLH Properties, S. A. B. de C. V.

Avenida Paseo de la Reforma No. 412, Piso 21
Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc 06600,
Ciudad de México

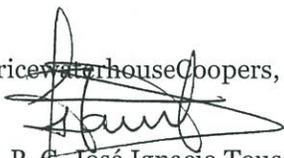
24 de enero de 2025

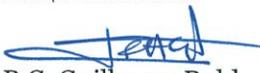
Estimado (s):

Con relación a los estados financieros consolidados condados proforma de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la Emisora) correspondiente al 30 de septiembre de 2024 y por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y en cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifestamos nuestro consentimiento para que la Emisora incorpore en el folleto informativo a que hace referencia el artículo 35, fracción I, de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre la compilación de la información financiera consolidada condensada que al efecto emití como Socio de Auditoría.

Lo anterior, en el entendido de que previamente como Socio de Auditoría me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros consolidados condados proforma incluidos en el referido folleto informativo, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros consolidados condados proforma o del dictamen que al efecto audité, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

PricewaterhouseCoopers, S.C.


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


C.P.C. Guillermo Robles Haro
Representante Legal