

RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y en el Caribe anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2025.

Ciudad de México. - RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento de lujo y ultra lujo en México anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2025. Excepto cuando se mencione lo contrario, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”) y expresadas en pesos mexicanos nominales.

Información Relevante del 2T del 2025.

Estado de resultados consolidado

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

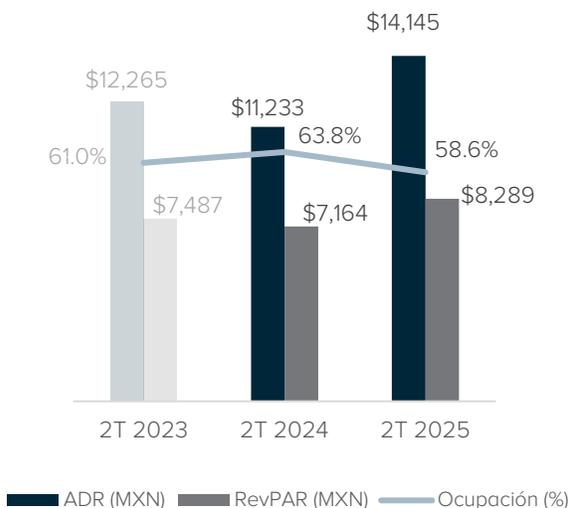
			Acumulado		Var. a/a anual	
	2T 2025	%	2T 2024	%		
Ingresos Totales	1,810,465	100%	1,757,291	100%	53,174	3%
Costos y gastos hoteleros	(1,482,196)	-82%	(1,304,156)	-74%	(178,040)	14%
Otros costos y gastos	(17,884)	-1%	(85,238)	-5%	67,354	-79%
Gastos indirectos	(1,923)	0%	(885)	0%	(1,038)	117%
Utilidad Operativa	308,462	17%	367,012	21%	(58,550)	-16%
<i>Margen (%)</i>	17%		21%		-110%	
EBITDA	265,733	15%	332,011	19%	(66,278)	-20%
<i>Margen (%)</i>	15%		19%		-125%	

El EBITDA recurrente consolidado, después de gastos corporativos de RLH, se ubicó en 265.7M durante el segundo trimestre del año.

El resultado representó una disminución del 20% respecto al mismo periodo de 2024, influido por un **aumento del 8% en los gastos totales operativos**, asociado principalmente al cierre temporal del Hotel Andaz Mayakoba (por su cambio de marca a Alila), inversiones estratégicas como la realización del **torneo de golf LPGA**, gastos del propietario y gastos relacionados con el **hotel Park Hyatt Los Cabos**.

En la sección de Estadísticas Operativas se presenta una explicación más detallada sobre el desempeño operativo del portafolio. Asimismo, la conciliación entre los resultados presentados bajo las normas USALI y aquellos reportados conforme a las normas IFRS se encuentran como anexo.

**Agregado de los Activos en Operación
2T 2025 vs 2T 2023 y 2T 2024 (MXN)**



La **tasa de ocupación** fue del 58.6%, registrando un decremento de 5.2 p.p. en comparación con el mismo periodo del año anterior.

La **tarifa promedio** fue de 14,145 (725 USD), lo que representó un incremento del 25.9% respecto al año previo, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos también registró un incremento del 10.4% respecto al mismo periodo del año anterior.

El **RevPAR** fue de 8,289 (425 USD), lo que representó un incremento del 15.7% respecto al año previo, en moneda local. Por su parte, el RevPAR en dólares americanos registró un incremento del 1.5% respecto al mismo periodo del año anterior.

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros 2T2025

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados¹ del portafolio de los **Activos Hoteleros** de RLH Properties al **segundo trimestre del 2025**:

Activos en Operación					
Indicador	2T 2023	2T 2024	2T 2025	% Var. 2T 2025 vs. 2T 2023	% Var. 2T 2025 vs. 2T 2024
ADR (USD)	\$690	\$656	\$725	5.0%	10.4%
ADR (MXN)	\$12,265	\$11,233	\$14,145	15.3%	25.9%
Ocupación (%)	61.0%	63.8%	58.6%	(2.4 pp)	(5.2 pp)
RevPAR (USD)	\$421	\$419	\$425	0.8%	1.5%
RevPAR (MXN)	\$7,487	\$7,164	\$8,289	10.7%	15.7%
Ingresos Totales (USD '000)	\$91,102	\$97,971	\$94,313	3.5%	(3.7%)
Ingresos Totales (MXN '000)	\$1,617,722	\$1,677,565	\$1,838,734	13.7%	9.6%
EBITDA* (USD '000)	\$20,552	\$21,654	\$24,591	19.7%	13.6%
EBITDA* (MXN '000)	\$367,434	\$366,716	\$482,540	31.3%	31.6%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$17,708	\$18,507	\$21,717	22.6%	17.3%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$316,925	\$312,885	\$426,549	34.6%	36.3%
Margen EBITDA (%)	22.7%	21.9%	26.2%	3.5 pp	4.4 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	19.6%	18.7%	23.2%	3.6 pp	4.5 pp

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

¹ La información de los hoteles operativos agregados se basa en USALI (Sistema Uniforme de Cuentas para la Industria Hotelera, por sus siglas en ingles), e incluye la suma de los activos hoteleros.

Tasa de ocupación y Tarifa promedio

La **tasa de ocupación fue del 58.6%**, registrando un **decremento de 5.2 p.p.** en comparación con el mismo periodo del año anterior. En cuanto a **la tarifa promedio**, esta fue de **14,145 (725 USD)**, lo que representó un **incremento del 25.9%** respecto al año previo, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos también registró un **incremento del 10.4%** respecto al mismo periodo del año anterior.

Durante el trimestre, el sector hotelero en México continuó enfrentando retos significativos en un entorno marcado por factores sociopolíticos y ambientales, que resultaron en una contracción en la demanda en destinos clave. La transición política tras las elecciones presidenciales en Estados Unidos generó incertidumbre entre inversionistas y viajeros, lo que sigue contribuyendo a una desaceleración del turismo en el país. En el ámbito ambiental, la presencia de sargazo en la Riviera Maya representado un desafío operativo y de percepción para los visitantes, afectando la experiencia turística en zonas como Mayakoba. En este contexto, y según el último reporte del Resultado de la Actividad Turística de la Secretaría de Turismo, el número de pasajeros estadounidenses que llegaron a México por vía aérea disminuyó un 1.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Adicionalmente, el desempeño del portafolio se sigue viendo presionado por el aumento en la competencia, derivado de la creciente consolidación de la oferta de lujo en destinos estratégicos como la propia Riviera Maya.

Durante el segundo trimestre del año, la estrategia en la mayoría de los activos del portafolio se centró en impulsar los niveles tarifarios que lograron contrarrestar la baja en la tasa de ocupación por la contracción en la demanda, causada también por las renovaciones en curso de los hoteles **Four Seasons Mexico City, Banyan Tree Mayakoba y Alila Mayakoba**.

Destacan **los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba**, que, a pesar de los desafíos macroeconómicos y ambientales, continúan liderando sus respectivos mercados en términos de RevPAR. Por su parte, **el hotel Four Seasons Mexico City** mantiene su liderazgo en términos de tarifa, a pesar de ser un activo estabilizado y encontrarse actualmente en proceso de renovación de sus habitaciones.

EBITDA

Durante el trimestre, **el EBITDA hotelero** del portafolio mostró un desempeño positivo tanto en **dólares estadounidenses** como en **moneda local**, con incrementos **del 13.6% y del 31.6%** respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Este resultado se alcanzó a pesar de la **disminución del 3.7%** en los ingresos totales del portafolio en **dólares estadounidenses**, en contraste con un **incremento del 9.7% en moneda local**. Este efecto fue consecuencia de la depreciación del peso mexicano frente al dólar, cuyo tipo de cambio promedio pasó de **17.21 MXN/USD** en el segundo trimestre de 2024 a **19.52 MXN/USD** en el mismo periodo de 2025.

En este contexto, si bien la depreciación del peso frente al dólar tuvo un efecto favorable en los gastos totales, el aumento en el EBITDA se atribuye principalmente a **la estrategia de contención de gastos** implementada en los activos del portafolio desde el año pasado. Estas condiciones en conjunto permitieron una **disminución de 9.1% en los gastos totales** en comparación con el mismo periodo del año previo.

Destaca el hotel **One&Only Mandarin**, que reportó el mayor crecimiento dentro del portafolio en comparación con el mismo periodo del año anterior, con un incremento del 62.3%. Este resultado obedece a que el hotel aún se encuentra en una etapa de posicionamiento en el mercado, reflejando aumentos en su ARI (Average Rate Index) del 9.1% y en su RGI (Revenue Generation Index) del 4.6%, de acuerdo con datos de Co-Star. Asimismo, destacan los hoteles **Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba**, que, pese a un contexto desafiante durante el trimestre para los activos ubicados en Mayakoba, registraron incrementos respecto al mismo periodo del año anterior gracias a eficiencias operativas. Adicionalmente, destaca **Golf El Camaleón**, que mantuvo niveles de EBITDA similares a los del mismo periodo del año anterior, a pesar de haber permanecido cerrado durante 7 días debido a los preparativos del torneo de golf LPGA.

Información relativa al Negocio Residencial

A continuación, se muestran los principales indicadores comerciales del Negocio Residencial² de RLH al segundo trimestre de 2025:

Componente	Inventario Total	Ventas 2025	Ventas celebradas al 30 de junio de 2025	Inventario Disponible	Contratos de Compraventa Firmados en 2025
Residencias	340	8	264	76	2
Mayakoba	290	8	239	51	-
Residencias Rosewood	33	-	31	2	-
Fairmont Heritage Place (FO) ^(a)	53	2	41	12	-
Fairmont Heritage Place (FC) ^(b)	204	6	167	37	-
Mandarina	50	-	25	25	2
Mandarina Private Homes O&O ^(c)	50	-	25	25	2

(a) Se entiende por FO las unidades que se comercializan como "Full Ownership".

(b) Se entiende por FC las unidades que se comercializan como "Fracciones".

(c) Se reportan las unidades de los lotes que están activos.

² De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los ingresos por venta de residencias se reconocen al momento de transferir el control de la propiedad, es decir, al momento de la escritura de la propiedad.

Resultados del segundo trimestre de 2025

Ingresos Totales

Durante el trimestre los ingresos totales muestran un aumento del 3% en comparación con el mismo periodo del año pasado, originado principalmente por el fortalecimiento del dólar frente al peso en un 14% promedio y al desempeño de los hoteles; compensado por el cierre temporal del Hotel Andaz Mayakoba, el cual se encuentra en renovación por cambio de marca (Alila), así como el cierre parcial del Hotel Four Seasons Ciudad de México y el Hotel Banyan Tree Mayakoba, por renovación de habitaciones.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el trimestre ascendieron a 1,810.5M:

- 915.2M de ingresos por renta de habitaciones (50% de los ingresos).
- 612.7M de ingresos por alimentos y bebidas (34% de los ingresos).
- 282.6M de otros ingresos hoteleros (16% de los ingresos).

Durante el trimestre, los otros ingresos no recurrentes ascendieron a 5.3M.

Costos y gastos

Durante este trimestre, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron 1,502M:

- 353.4M de costos y gastos de alimentos y bebidas (24% de los costos y gastos generales).
- 295.2M de gastos de habitaciones (20% de los costos y gastos generales).
- 259.8M de gastos administrativos y operativos (17% de los costos y gastos).
- 254.4M de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (17% de los costos y gastos generales).
- 199.4M de otros gastos departamentales y servicios básicos (13% de los costos y gastos generales).
- 139.9M de gastos por honorarios de operación, seguros y predial (9% de los costos y gastos generales).

Los costos y gastos generales mostraron un aumento del 8% en comparación con el mismo periodo de 2024.

EBITDA

El EBITDA hotelero del trimestre alcanzó los 332.9M, registrando una disminución del 14% comparado contra el mismo periodo del 2024, de igual manera que el EBITDA total de 265.7 M, que registro una disminución del 20% comparado con el mismo periodo del 2024, principalmente por el aumento de costos y gastos hoteleros, así como por el cierre temporal del Hotel Andaz Mayakoba (el cual se encuentra en renovación por cambio de marca a Alila), el incremento en los gastos del propietario, los gastos asociados al torneo de golf LPGA y los gastos relacionados con el hotel Park Hyatt Los Cabos.

Adicionalmente, durante el trimestre no se reconocieron ingresos por ventas residenciales; compensado parcialmente por el fortalecimiento del dólar frente al peso.

Gastos corporativos

Durante el trimestre, los gastos corporativos recurrentes muestran una disminución del 32% en comparación con el mismo periodo de 2024, principalmente por la terminación del plan de incentivos a largo plazo.

Resultado integral de financiamiento

Durante el trimestre la deuda financiera genero un costo mayor en resultados por 265.4M, principalmente por el refinanciamiento, al incrementar el monto del principal.

Durante el trimestre, el costo de financiamiento neto fue positivo por 112.2M, principalmente por el incremento en la utilidad cambiaria generada por la posición monetaria en dólares pasiva (deuda) a consecuencia del fortalecimiento del peso frente al dólar, respecto del trimestre anterior y se desglosa de la siguiente manera:

Resultado integral de financiamiento

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

	2T 2025	2T 2024	Var. a/a
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(265,350)	(104,633)	(160,717)
Intereses ganados	5,097	35,965	(30,868)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	372,427	(107,202)	479,629
Costos de financiamiento	112,174	(175,870)	288,044

Utilidad neta del periodo

Durante el trimestre, la utilidad neta se situó en 503.3M, mostrando un aumento del 64% en comparación con el mismo trimestre del año anterior, derivado principalmente por el fortalecimiento del peso frente al dólar respecto del trimestre anterior, generando un ingreso por financiamiento, así como el reconocimiento de beneficios por impuestos diferidos, derivados de la activación de pérdidas fiscales.

Flujo de efectivo

El flujo neto de efectivo al 30 de junio de 2025 de actividades de operación fue por 123.9M, principalmente por el EBITDA de 1,076.5M; compensado por el capital de trabajo negativo de 849.1M y partidas que no generan flujo por 103.5M. El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue negativo por 2,709.4M, debido a inversiones de CAPEX e intangibles por 1,653.1M y por adquisiciones de negocios por 1,129.7M; compensados por 46.3M de intereses cobrados. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue positivo por 2,142.7M, debido al levantamiento de capital por 2,198.2M, la obtención de préstamos bancarios por 1,387.7M, el aumento de capital de la participación no controladora por 101.2M y el ingreso por la terminación de coberturas en instrumentos financieros

por 35.2M; compensado por el pago de amortizaciones de préstamos bancarios por 1,110.9M e intereses pagados por 468.7M.

Situación Financiera

Efectivo y Liquidez

Al 30 de junio de 2025 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de 4,875.5M, mostrando una disminución de 442.7M con respecto al 31 de diciembre del 2024 originado principalmente por la inversión en CAPEX e intangibles de 1,653.1M, el pago de préstamo principal e intereses por 1,579.6M y la adquisición de negocios por 1,129.7M; compensado por el levantamiento de capital de 2,198.2M, la obtención de préstamos bancarios por 1,387.7M, el flujo de efectivo generado por actividades de operación por 123.9M, el aumento de capital de la participación no controladora por 101.2.0M, intereses cobrados por 46.3M, el ingreso por la terminación de cobertura de instrumentos financieros de 35.2M y el cobro parcial del activo disponible para la venta por 27.1M.

Cuentas por Cobrar

Al 30 de junio de 2025 muestran un aumento de 111.7M con respecto al 31 de diciembre del 2024, principalmente por el incremento de otras cuentas por cobrar de ISR, IVA y otros impuestos por recuperar de 109.5M, el aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas por 29.1M, principalmente por cuotas condominales y la cancelación de la reserva de cuentas por cobrar por 3.6M; compensado por la recuperación del impuesto al valor agregado neto de 16.1M y la disminución de cuentas por cobrar a clientes por 14.4M.

Inventarios inmobiliarios

Al 30 de junio de 2025 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de 1,683.8M y están integrados por terrenos en desarrollo por 590.8M y obras en proceso por 1,093.0M, estos presentan un aumento de 24.4M con respecto al 31 de diciembre de 2024 principalmente por los anticipos por venta de residencias. Los inventarios inmobiliarios a largo plazo corresponden a los terrenos para desarrollar por 1,014.1M, sin mostrar variación con respecto al 31 de diciembre de 2024.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 30 de junio de 2025 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de 393.3M con respecto al 31 de diciembre de 2024, principalmente por las inversiones en construcciones en proceso y las adiciones de activo fijo por 1,603.5M; compensado por el efecto de conversión como resultado del fortalecimiento del peso frente al dólar respecto de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por 891.1M, la depreciación de 283.8M y bajas por 35.3M.

Al 30 de junio de 2025 el rubro de intangibles y otros activos tuvo una disminución de 22.1M con respecto al 31 de diciembre de 2024, principalmente por la amortización del periodo por 48.8M, el

efecto de conversión derivado del fortalecimiento del peso frente al dólar por 21.6M y bajas de activos intangibles por 1.2M; compensado por adiciones de 49.5M.

El rubro de crédito mercantil por 420.5M muestra una disminución de 8.9 por el efecto por conversión de la fecha de adquisición a la fecha de este informe.

Anticipos de clientes

Al 30 de junio de 2025 el total de anticipos de clientes asciende a 1,706.8M, se integra por 1,177.7M de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de residencias y 529.1M de anticipos de clientes hoteleros.

La disminución de 318.4M respecto del 31 de diciembre de 2024, es principalmente por la aplicación de anticipos en la ocupación hotelera por 406.2M y por la venta residencial de 171.5M; compensado con los anticipos recibidos de residencias por 259.4M.

Deuda bancaria total

Al 30 de junio de 2025 la deuda total de RLH es de 14,793.5M mostrando una disminución de 746.9M comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2024, esto se debe principalmente por el pago de préstamos por 1,110.9M, la fluctuación cambiaria positiva por 1,068M y la amortización de costos de 22.3M; compensado por la obtención de crédito por 1,387.7M y el reconocimiento de costo amortizado por 66.6M.

Al 30 de junio de 2025 el 100% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 6.74%. Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

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

Componente	2T2025	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
<i>Cifras en miles USD\$ excepto cuando se denote lo contrario</i>				
Four Seasons Ciudad de México	99,000	USD	2.70%+ SOFR	2029
Fairmont Mayakoba	101,850	USD	2.50%+ SOFR	2029
Rosewood Mayakoba	134,345	USD	2.50%+ SOFR	2029
Banyan Tree Mayakoba	132,405	USD	2.50%+ SOFR	2029
Alila Mayakoba	64,144	USD	3.00%+ SOFR	2032
One&Only Mandarin	68,522	USD	2.97%+ SOFR	2029
RLH Properties	60,000	USD	2.75%+ SOFR	2026
Koen Properties	130,000	USD	3.35% + SOFR	2031
Posición de deuda total (1)*	14,930,338			

(1) T.C aplicado de USD de Banxico al cierre del 2T2025

*Cifras expresadas en valor nominal

Instrumentos financieros derivados

Al 30 de junio de 2025, los instrumentos financieros que mantiene RLH para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios y los cuales son presentados a su valor razonable, muestran una disminución debido a movimientos inesperados en las tasas de interés por parte de la Reserva Federal

de Estados Unidos hubo un cambio en expectativas de política monetaria, acompañado de un registro de ventas en los bonos, con un aumento de 50 puntos base en los rendimientos a 10 y 30 años, impulsado por posiciones apalancadas en “swap spread” y presión en subastas de deuda, que también afectó swaps ligados a SOFR, de igual forma, contribuyendo a un escenario económico más débil que origina una expectativa de tasas de interés más altas en el corto plazo. La valuación de los nuevos instrumentos refleja una disminución de 117.5M y un efecto cambiario por 8.6M, los cuales se registraron en otros resultados integrales. Estos productos, con vencimientos hasta 2026, fueron liquidados al momento de cerrar las operaciones y tienen las siguientes características:

Compañía	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa variable		Valor razonable al	
					30 de junio 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio 2025	31 diciembre de 2024
Four Seasons Ciudad de México	937,556	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.30%	\$3,373	\$27,498	
Rosewood Mayakoba	1,278,890	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.30%	\$4,620	\$37,162	
Banyan Tree Mayakoba	1,260,422	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.30%	\$4,553	\$36,626	
Fairmont Mayakoba	969,554	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.30%	\$3,502	\$28,173	
One&Only Mandarin	987,267	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.30%	\$3,560	\$9,201	
Instrumentos financieros SWAPS activos						\$19,608	\$138,660	

Compañía	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa variable		Valor razonable al	
					30 de junio 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio 2025	31 diciembre de 2024
Four Seasons Ciudad de México	468,778	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	4.30%	\$339	\$804	
Rosewood Mayakoba	639,445	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	4.30%	\$460	\$1,061	
Banyan Tree Mayakoba	630,211	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	4.30%	\$454	\$1,046	
Fairmont Mayakoba	484,777	5-nov-83	25-nov-24	8.50%	4.30%	\$349	\$783	
Instrumentos financieros CAPS activos						\$1,602	\$3,694	
Instrumentos financieros total						\$21,210	\$142,354	

Capital contable

El aumento del capital contable por 2,982.6M se debe principalmente al levantamiento de capital por 2,198.2M, la utilidad neta del periodo de 903.2M y el aumento de capital de la participación no controladora por 101.2M; compensado con el resultado negativo de la valuación de instrumentos financieros netos de impuestos diferidos por 82.3M y el efecto de fluctuación cambiaria negativo neto de 137.7M, derivado del uso del dólar como moneda funcional en la operación hotelera, registrada en otras cuentas de capital.

Gobierno Corporativo

El 28 de julio de 2025, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al 30 de junio de 2025, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexos

Portafolio:

Al 30 de junio de 2025, RLH cuenta con **11 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo** que totalizan **aprox. 1,521 cuartos hoteleros** (1,035 en operación y aprox. 486 en desarrollo), **hasta 233 residencias *full ownership* y 204 unidades fraccionales** ambas con marcas hoteleras asociadas, y **1 campo de golf** con 18 hoyos y **1 campo de golf par 3** con 10 hoyos:

- **Activos en Operación** (5 hoteles con 1,035 cuartos y 2 campos de golf con 18 hoyos y 10 hoyos par 3, respectivamente):
 - **Activos Hoteleros** (5 hoteles, 1,035 cuartos): hotel Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), hotel Rosewood Mayakoba (129 cuartos), hotel Banyan Tree Mayakoba (160 cuartos), hotel Fairmont Mayakoba (401 cuartos) y el hotel One&Only Mandarin (105 cuartos).
 - **Otros Activos** (2 campos de golf; uno de 18 hoyos y otro de 10 hoyos par 3): El Camaleón, diseñado por el reconocido golfista australiano Greg Norman, fue el primer campo en recibir un torneo PGA fuera de EE. UU. y Canadá. El Mandarin Golf Club, también diseñado por Norman, aporta una innovadora propuesta de ocio y entretenimiento en el destino.
- **Activos en Desarrollo** (1 hotel en remodelación con aprox. 183 cuartos, 2 hoteles en construcción con aprox. 303 cuartos, hasta 233 residencias *full ownership* y 204 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):
 - **Hotel Alila Mayakoba** (aprox. 183 cuartos): El hotel Alila Mayakoba se encuentra en etapa de remodelación.
 - **Hotel Rosewood Mandarin** (aprox. 140 cuartos): El hotel Rosewood Mandarin se encuentra en etapa de construcción.
 - **Hotel Park Hyatt Los Cabos** (aprox. 163 cuartos): El hotel Park Hyatt Los Cabos se encuentra en etapa de construcción.
 - **Residencias en la Mandarin con marcas One&Only y Rosewood** (hasta 147 residencias): Las residencias One&Only Mandarin se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Las residencias Rosewood Mandarin se desarrollarán en un futuro.
 - **Residencias en Mayakoba con marcas Fairmont y Rosewood** Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 53 residencias *full ownership* y 204 unidades fraccionales. Rosewood Residences considera un inventario de 33 residencias *full ownership*.

Conciliación entre Resultados Operativos y Estado Consolidados de Resultados

A continuación, se muestran las principales variaciones entre el Estado Consolidado de Resultados y los Resultados Agregados Operativos/Hoteleros:

En el Estado consolidado de Resultados se presenta el EBITDA antes de gastos corporativos más otros ingresos, comparándolo contra el EBITDA agregado hotelero Operativo.

MXN millones		
EBITDA Hotelero al 2T2025		1,459.2
Gastos Corporativos	} MXN (\$382.7M)	(131.8)
Resultado del Negocio Residencial		(38.0)
Park Hyatt Los Cabos		(44.7)
Torneo LPGA		(20.6)
Ajustes IFRS		(147.3)
Administración de Tenedoras		(0.3)
Estado consolidado de Resultados al 2T2025		1,076.5

La diferencia neta de MXN (\$382.7M) surge principalmente por:

- i. Los ingresos/(gastos) del propietario MXN (\$131.8M) no se registran en el EBITDA de los hoteles, pero sí dentro del estado consolidado de resultados. Particularmente, se distinguen conceptos como OPEX extraordinario de activos, gastos legales, honorarios, entre otros.
- ii. MXN (\$38.0M) de los Resultados de las Residencias: Rosewood Residences y Mandarin Private Homes.
- iii. Park Hyatt Los Cabos, incluye gastos del propietario y otros gastos relacionados por MXN (\$44.7M).
- iv. Torneo LPGA, incluye los gastos relacionados con el torneo de golf en Mayakoba por MXN (\$20.6M).
- v. Ajustes por IFRS, efectos cambiarios e intereses generados por la operación de los hoteles, así como aquellos derivados del cumplimiento con IFRS, se presentan en el resultado integral de financiamiento en MXN (\$147.3M).
- vi. Administración de Tenedoras, son gastos de impuestos de sociedades tenedoras y gastos para la construcción del hotel Rosewood Mandarin no capitalizables MXN (\$0.3M).

Estado de Resultados 2T2025

Los principales resultados financieros consolidados del 2T2025 de RLH se muestra a continuación.

Estado de resultados consolidado

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

	2T 2025		Trimestral		Var. a/a trimestral	
		%	2T 2024	%		
Ingresos hoteleros	1,806,126	100%	1,682,614	96%	123,512	7%
Costos y gastos hoteleros	(1,473,214)	-81%	(1,295,899)	-74%	(177,315)	14%
EBITDA hotelero	332,912	18%	386,715	22%	(53,803)	-14%
Ingresos por residencias	0	0%	72,155	4%	(72,155)	100%
Otros ingresos, neto	4,339	0%	2,522	0%	1,817	72%
Otros costos y gastos	(17,884)	-1%	(85,238)	-5%	67,354	-79%
Gastos de venta y mercadotecnia	(8,982)	0%	(8,257)	0%	(725)	9%
Gastos indirectos	(1,923)	0%	(885)	0%	(1,038)	117%
Utilidad operativa	308,462	17%	367,012	21%	(58,550)	-16%
Gastos corporativos	(48,057)	-3%	(70,751)	-4%	22,694	-32%
Otros ingresos netos, no recurrentes	5,328	0%	35,750	2%	(30,422)	-85%
EBITDA	265,733	15%	332,011	19%	(66,278)	-20%
Depreciación y amortización	(166,576)	-9%	(155,507)	-9%	(11,069)	7%
Costos de financiamiento	112,174	6%	(175,870)	-10%	288,044	-164%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	211,331	12%	634	0%	210,697	33,233%
Ingreso por impuesto diferido	310,799	17%	254,198	14%	56,601	22%
Provisión por ISR	(18,835)	-1%	52,199	3%	(71,034)	-136%
Utilidad neta del periodo	503,295	28%	307,031	17%	196,264	64%

Situación Financiera

El balance consolidado de RLH al 30 de junio de 2025 se muestra a continuación.

Estado de situación financiera consolidado				
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>				
Activos	Junio 2025	Diciembre 2024	Var. a/a Anual	
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,875,512	5,318,220	(442,708)	-8%
Cuentas por cobrar y partes relacionadas	1,776,571	1,664,872	111,699	7%
Inventarios inmobiliarios	1,683,807	1,659,362	24,445	1%
Otras partidas de activo circulante	1,188,839	1,243,444	(54,605)	-4%
Activos circulantes	9,524,729	9,885,898	(361,169)	-4%
Activo fijo e intangibles y crédito mercantil	25,134,638	24,772,367	362,271	1%
Inventarios inmobiliarios	1,014,141	1,014,141	0	0%
Impuestos diferidos	1,744,357	1,193,483	550,874	46%
Instrumentos financieros derivados	21,209	142,355	(121,146)	-85%
Partes relacionadas a largo plazo	74,052	81,294	(7,242)	-9%
Activos no circulantes	27,988,397	27,203,640	784,757	3%
Total de activos	37,513,126	37,089,538	423,588	1%
Pasivos y Capital Contable				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	408,380	442,875	(34,495)	-8%
Anticipo de Clientes	1,706,789	2,025,142	(318,353)	-16%
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2,550,756	3,994,136	(1,443,380)	-36%
Pasivos a corto plazo	4,665,925	6,462,153	(1,796,228)	-28%
Préstamos bancarios a largo plazo	14,385,145	15,097,522	(712,377)	-5%
Impuestos diferidos	870,048	910,448	(40,400)	-4%
Otras cuentas por pagar a largo plazo	446,246	456,293	(10,047)	-2%
Pasivos a largo plazo	15,701,439	16,464,263	(762,824)	-5%
Total capital contable	17,145,762	14,163,122	2,982,640	21%
Total de pasivos y capital contable	37,513,126	37,089,538	423,588	1%

Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 30 de junio de 2025 se muestra a continuación.

Estado de flujos de efectivo consolidado				
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>				
	30 de junio 2025	30 de junio 2024	Var. a/a anual	
Actividades de operación				
EBITDA	1,076,495	1,048,933	27,562	3%
Flujos netos de efectivo proveniente de las actividades de operación	123,916	505,729	(381,813)	-75%
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(2,709,364)	(863,779)	(1,845,585)	214%
Flujos netos de efectivo obtenidos de actividades de financiamiento	2,142,740	117,895	2,024,845	-1717%
(Disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	(442,708)	(240,155)	(202,553)	84%
(+) Efectivo al inicio del año	5,318,220	2,452,019	2,866,201	117%
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	4,875,512	2,211,864	2,663,648	120%

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

RLH Properties es una empresa líder en su sector, cotizada en la Bolsa Mexicana de Valores y especializada en la adquisición, desarrollo y gestión de hoteles y resorts de lujo y ultra lujo, así como de productos residenciales asociados a marcas hoteleras. Basada en Ciudad de México desde 2013, RLH Properties está participada principalmente por fondos de pensiones, inversionistas institucionales, oficinas de gestión de patrimonio familiar mexicanas. La estrategia de inversión de RLH se centra en activos AAA situados en ubicaciones únicas con altas barreras de entrada, en mercados con baja oferta en proporción a la demanda actual y futura, y en asociación con los mejores operadores hoteleros a nivel internacional. El portfollio actual de RLH incluye Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba, Four Seasons CDMX, One&Only Mandarina, El Camaleón Mayakoba, Rosewood Residences Mayakoba, Fairmont Heritage Place Mayakoba y One&Only Mandarina Private Homes. Además, cuenta con dos proyectos en desarrollo, Rosewood Mandarina y Rosewood Residences Mandarina, cuyas aperturas están previstas para 2025. Para más información, visite: www.rlhproperties.com