

RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y en el Caribe anuncia sus resultados financieros del tercer 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 tercer 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 3T del 2025.

Estado de resultados consolidado

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

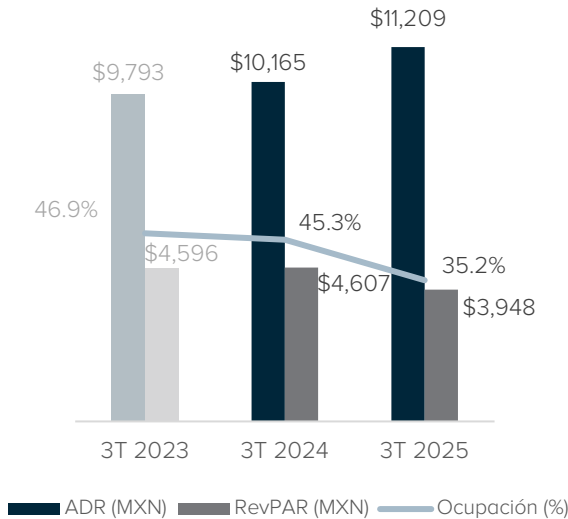
	Trimestral					
	3T 2025	%	3T 2024	%	Var. a/a anual	
Ingresos Totales	1,150,019	100%	1,254,701	100%	(104,682)	-8%
Costos y gastos hoteleros	(1,073,725)	-93%	(1,075,217)	-86%	1,492	0%
Otros costos y gastos	(229,415)	-20%	(223,207)	-18%	(6,208)	3%
Gastos indirectos	0	0%	(208)	0%	208	-100%
Pérdida Operativa	(153,121)	-13%	(43,931)	-4%	(109,190)	249%
<i>Margen (%)</i>	-13%		-4%		104%	
EBITDA	(200,453)	-17%	(116,466)	-9%	(83,987)	72%
<i>Margen (%)</i>	-17%		-9%		80%	

El EBITDA recurrente consolidado, después de gastos corporativos de RLH, se ubicó en (200.5M) durante el tercer trimestre del año.

Durante el trimestre, la pérdida registró un incremento del 72% respecto al mismo periodo de 2024, principalmente como resultado de una disminución del 8% en los ingresos totales del periodo. Esta reducción se debió, en gran medida, al cierre parcial de los hoteles **Four Seasons Mexico City** y **Banyan Tree Mayakoba**, así como al cierre temporal del **Hotel Alila Mayakoba** para llevar a cabo los procesos de renovación correspondientes.

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
3T 2025 vs 3T 2023 y 3T 2024 (MXN)



La **tasa de ocupación** fue del 35.2%, registrando un decremento de 10.1 p.p. en comparación con el mismo periodo del año anterior.

La **tarifa promedio** fue de 11,209 (601 USD), lo que representó un incremento del 10.3% respecto al año previo, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos también registró un incremento del 12.2% respecto al mismo periodo del año anterior.

El **RevPAR** fue de 3,948 (212 USD), lo que representó un decremento del 14.3% respecto al año previo, en moneda local. Por su parte, el RevPAR en dólares americanos registró un decremento del 12.8% respecto al mismo periodo del año anterior.

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros 3T2025

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

Activos en Operación					
Indicador	3T 2023	3T 2024	3T 2025	% Var. 3T 2025 vs. 3T 2023	% Var. 3T 2025 vs. 3T 2024
ADR (USD)	\$575	\$536	\$601	4.5%	12.2%
ADR (MXN)	\$9,793	\$10,165	\$11,209	14.5%	10.3%
Ocupación (%)	46.9%	45.3%	35.2%	(11.7 pp)	(10.1 pp)
RevPAR (USD)	\$270	\$243	\$212	(21.6%)	(12.8%)
RevPAR (MXN)	\$4,596	\$4,607	\$3,948	(14.1%)	(14.3%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$60,533	\$56,818	\$49,180	(18.8%)	(13.4%)
Ingresos Totales (MXN '000)	\$1,031,244	\$1,077,747	\$916,956	(11.1%)	(14.9%)
EBITDA* (USD '000)	-\$285	\$94	-\$4,650	1,531.9%	(5,052.5%)
EBITDA* (MXN '000)	-\$4,696	\$3,347	-\$85,412	1,718.9%	(2,651.6%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	-\$2,115	-\$1,683	-\$6,041	185.6%	258.9%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	-\$35,881	-\$30,370	-\$111,357	210.3%	266.7%
Margen EBITDA (%)	-0.5%	0.3%	-9.3%	(8.9 pp)	(9.6 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	-3.5%	-2.8%	-12.1%	(8.7 pp)	(9.3 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 **35.2%**, registrando un **decremento de 10.1 p.p.** en comparación con el mismo periodo del año anterior. En cuanto a **la tarifa promedio**, esta fue de **11,209 (601 USD)**, lo que representó un **incremento del 10.3%** respecto al año previo, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos también registró un **incremento del 12.2%** respecto al mismo periodo del año anterior.

Al cierre de septiembre de 2025, el mercado hotelero continúa enfrentando un entorno desafiante, caracterizado por una disminución en la demanda, impulsada principalmente por la inestabilidad económica y política derivada del cambio de gobierno en Estados Unidos. Esta coyuntura ha generado un clima de incertidumbre que ha afectado las decisiones de viaje de los turistas internacionales, impactando negativamente la afluencia hacia los destinos donde la emisora opera actualmente. En línea con esta tendencia, y de acuerdo con el último resultado a la fecha de la actividad turística de la Secretaría de Turismo, el número de pasajeros estadounidenses que arribaron por vía aérea a México registró una disminución del 1.2% en comparación con el mismo periodo del año anterior, reflejando una trayectoria descendente sostenida a lo largo del año.

Por otro lado, la Riviera Maya enfrentó un entorno particularmente desafiante durante el periodo, reflejado en un desempeño por debajo de las expectativas en términos de ocupación, así como en los retos asociados al ajuste tarifario necesario para contrarrestar la falta de demanda en el mercado. A este comportamiento se suma una desaceleración en la llegada de turistas al Aeropuerto Internacional de Cancún, Quintana Roo, que, de acuerdo con la información más reciente de la Secretaría de Turismo, registró el menor número de pasajeros extranjeros de los últimos tres años. Adicionalmente, la presencia de sargazo en las costas de la región ha representado un reto operativo constante para la industria hotelera, al requerir mayores esfuerzos en mantenimiento, limpieza y gestión ambiental. En conjunto, estos factores incidieron de manera negativa en el desempeño del destino durante la temporada baja.

En paralelo, las renovaciones en **los hoteles Four Seasons Mexico City y Banyan Tree Mayakoba** han implicado cierres parciales de operación, lo que representó un reto significativo en la generación de ingresos durante el periodo. Ante esta situación, la compañía implementó una estrategia tarifaria enfocada en mitigar los efectos de la menor ocupación derivada de la contracción en la demanda. Por su parte, **el hotel Alila Mayakoba** permanece cerrado desde marzo de 2025 debido a un proceso integral de renovación, que busca elevar los estándares de servicio y fortalecer el posicionamiento del activo dentro del segmento de lujo.

Destaca **Rosewood Mayakoba**, que, a pesar de los desafíos en la demanda derivados de factores económicos, políticos y ambientales, continúa liderando su set competitivo en términos de RevPAR. Por su parte, **Four Seasons Mexico City** mantiene su posición de liderazgo en tarifa promedio, aun siendo un activo estabilizado y encontrándose actualmente en proceso de renovación de habitaciones. Finalmente, **Fairmont Mayakoba** sobresalió dentro de su set competitivo también en tarifa promedio y fue el único activo del portafolio que registró un incremento en el RevPAR durante el periodo.

EBITDA

Durante el trimestre, **el EBITDA hotelero** del portafolio registró un desempeño negativo tanto en **dólares estadounidenses** como en **moneda local**, con una disminución de **9.6 p.p. para ambas monedas**, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Los ingresos totales del portafolio registraron un decremento tanto en **dólares estadounidenses** como en **moneda local**, de **13.4% y 14.9% respectivamente**, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esta disminución se relaciona principalmente a la disminución en la demanda derivada del impacto de las renovaciones en algunos activos clave: **Four Seasons Mexico City reportó una caída del 47%**, mientras que **Banyan Tree Mayakoba registró una disminución del 20%** respecto al mismo periodo del año anterior. Por su parte, **Alila Mayakoba no generó ingresos durante el trimestre debido a un cierre temporal, a diferencia del año anterior, cuando sí se encontraba operando**.

A pesar del impacto negativo en los ingresos, el portafolio ha mantenido un enfoque disciplinado en **la gestión de costos**, implementando medidas de contención de gastos que permitieron **reducirlos en un 6.0% durante el periodo** y mitigar así, la disminución en los ingresos. Gracias a estas acciones, la compañía ha logrado preservar la solidez operativa de sus activos, asegurando la continuidad de sus operaciones mientras avanza con las iniciativas estratégicas.

Destaca la gestión de costos del **hotel Banyan Tree Mayakoba**, que registró un incremento en EBITDA en comparación con el mismo periodo del año anterior, a pesar de operar de manera parcial.

Información relativa al Negocio Residencial

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

Componente	Inventario Total	Ventas 2025	Ventas celebradas al 30 de septiembre de 2025	Inventario Disponible	Contratos de Compra-venta Firmados en 2025
Residencias	340	13	269	71	3
Mayakoba	290	13	244	46	-
Residencias Rosewood	33	-	31	2	-
Fairmont Heritage Place (FO) ^(a)	53	3	42	11	-
Fairmont Heritage Place (FC) ^(b)	204	10	171	33	-
Mandarina	50	-	25	25	3
Mandarina Private Homes O&O ^(c)	50	-	25	25	3

(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 tercer trimestre de 2025

Ingresos Totales

Durante el trimestre los ingresos totales muestran una disminución del 8% en comparación con el mismo periodo del año pasado, originado principalmente 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, compensado por los ingresos residenciales que mostraron un incremento del 33%.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el trimestre ascendieron a 1,150.0M:

- 454.1M de ingresos por renta de habitaciones (40% de los ingresos).
- 292.6M de ingresos por alimentos y bebidas (25% de los ingresos).
- 240.6M de ingresos por venta de residencias (21% de los ingresos).
- 162.7M de otros ingresos hoteleros (14% de los ingresos).

Durante el trimestre, los otros ingresos no recurrentes ascendieron a 4.8M.

Costos y gastos

Durante este trimestre, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron 1,303.1M:

- 249.3M de gastos administrativos y operativos (19% de los costos y gastos).
- 219.0M de costos y gastos de residencias (17% de los costos y gastos generales).
- 216.2M de costos y gastos de alimentos y bebidas (17% de los costos y gastos generales).
- 214.1M de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (16% de los costos y gastos generales).
- 186.5M de gastos de habitaciones (14% de los costos y gastos generales).
- 143.2M de otros gastos departamentales y servicios básicos (11% de los costos y gastos generales).
- 74.9M de gastos por honorarios de operación, seguros y predial (6% de los costos y gastos generales).

Los costos y gastos generales mostraron una variación del 0.3% en comparación con el mismo periodo de 2024.

EBITDA

El EBITDA hotelero del trimestre es negativo por 160.8M, registrando una disminución de 1,533% comparado contra el mismo periodo del 2024, de igual manera que el EBITDA total negativo de 200.5M, que registro un incremento en la pérdida del 72% comparado con el mismo periodo del 2024, principalmente por el cierre temporal del Hotel Andaz Mayakoba, el cierre parcial del Hotel Four

Seasons Ciudad de México y el Hotel Banyan Tree Mayakoba; compensado por las ventas residenciales y la reducción en el gasto corporativo.

Gastos corporativos

Durante el trimestre, los gastos corporativos recurrentes muestran una disminución del 40% 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 generó un costo mayor en resultados por 236.0M, derivado del refinanciamiento de la deuda, al incrementar el monto del principal.

Durante el trimestre, el costo de financiamiento neto fue negativo por 111.4M, principalmente por los intereses generados por la deuda; compensado por el fortalecimiento del peso frente al dólar y la reducción significativa en el valor de los instrumentos financieros derivados provocando una disminución en los intereses ganados 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

	3T 2025	3T 2024	Var. a/a
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(235,965)	(220,268)	(15,697)
Intereses ganados	39,168	153,329	(114,161)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	85,364	(57,533)	142,897
Costos de financiamiento	(111,433)	(124,472)	13,039

Pérdida neta del periodo

Durante el trimestre, la pérdida neta se situó en 795.8M, mostrando un aumento del 440% en comparación con el mismo trimestre del año anterior, derivado principalmente 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, así como el reconocimiento de gasto por impuestos diferidos, principalmente por la aplicación de pérdidas fiscales por 251.9M y anticipos de clientes por 233.1M derivados de la realización de los activos disponibles para la venta.

Flujo de efectivo

El flujo neto de efectivo al 30 de septiembre de 2025 de actividades de operación fue negativo por 131.3M, principalmente por el capital de trabajo negativo de 935.2M y partidas que no generan flujo por 72.1M; compensado por el EBITDA de 876.1M. El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue negativo por 6,353.3M, debido a la inversión en asociadas por 3,483.4M, inversiones de CAPEX e intangibles por 2,652.2M y adquisiciones de negocios por 1,129.7M; compensados por el cobro de los activos disponibles para la venta de 826.5M y 85.4M de intereses cobrados. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue positivo por 3,520.4M, debido a la obtención de préstamos bancarios por 3,069.7M, al levantamiento de capital por 2,198.2M, 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 1,191.0M e intereses pagados por 692.9M.

Situación Financiera

Efectivo y Liquidez

Al 30 de septiembre de 2025 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de 2,354.0M, mostrando una disminución de 2,964.3M con respecto al 31 de diciembre del 2024 originado principalmente por la inversión en asociadas por 3,483.4M, inversión en CAPEX e intangibles de 2,652.2M, el pago de préstamo principal e intereses por 1,883.9M, la adquisición de negocios por 1,129.7M y el flujo negativo de efectivo generado por actividades de operación por 131.3M; compensado por la obtención de préstamos bancarios por 3,069.7M, el levantamiento de capital de 2,198.2M, el cobro de los activos disponibles para la venta de 826.5M, el aumento de capital de la participación no controladora por 101.2.0M, intereses cobrados por 85.4M y el ingreso por la terminación de cobertura de instrumentos financieros de 35.2M.

Cuentas por Cobrar

Al 30 de septiembre de 2025 muestran un aumento de 149.4M 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 270.3M, el aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas por 88.7M, principalmente por cuotas condominales y la cancelación de la reserva de cuentas por cobrar por 3.6M; compensado por la disminución de cuentas por cobrar a clientes por 213.1M.

Inventarios inmobiliarios

Al 30 de septiembre de 2025 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de 1,548.2M y están integrados por terrenos en desarrollo por 517.6M y obras en proceso por 1,030.5M, estos presentan un aumento de 23.8M con respecto al 31 de diciembre de 2024 principalmente por los avances de obra en proceso; compensado por las ventas 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.

Activos disponibles para la venta

Al 30 de septiembre de 2025 el rubro de activos disponibles para la venta se realizó durante el trimestre mostrando una disminución de 866.5M con respecto al 31 de diciembre de 2024.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 30 de septiembre de 2025 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de 788.7M con respecto al 31 de diciembre de 2024, principalmente por las inversiones en construcciones en proceso y las adiciones de activo fijo por 2,548.3M; 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 1,229.8M, la depreciación de 487.2M y bajas por 40.7M.

Al 30 de septiembre de 2025 el rubro de intangibles y otros activos tuvo una disminución de 50.8M con respecto al 31 de diciembre de 2024, principalmente por la amortización del periodo por 116.4M,

el efecto de conversión derivado del fortalecimiento del peso frente al dólar por 29.7M y bajas de activos intangibles por 8.6M; compensado por adiciones de 103.9M.

El rubro de crédito mercantil por 293.6M muestra una disminución de 135.8M por el efecto por conversión de la fecha de adquisición a la fecha de este informe.

Anticipos de clientes

Al 30 de septiembre de 2025 el total de anticipos de clientes asciende a 2,035.3M, se integra por 1,087.2M de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de residencias y 948.1M de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de 10.2M respecto del 31 de diciembre de 2024, es principalmente por los anticipos recibidos de residencias por 433.0M y hoteleros por 12.8M; compensado por la aplicación de anticipos por venta de residencias de 435.6M.

Deuda bancaria total

Al 30 de septiembre de 2025 la deuda total de RLH es de 15,968.7M mostrando un aumento de 428.4M comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2024, esto se debe principalmente por la obtención de crédito por 3,069.7M y el reconocimiento de costo amortizado por 82.8M; compensado por el fortalecimiento del peso frente al dólar generando utilidad cambiaria de 1,482.8M, el pago de préstamos por 1,191.0M y la amortización de costos de 50.4M.

Al 30 de septiembre de 2025 el 100% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 6.61%. Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

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

Componente	3T2025	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
<i>Cifras en miles USD\$ excepto cuando se denote lo contrario</i>				
Four Seasons Ciudad de México	98,375	USD	2.70%+ SOFR	2029
Fairmont Mayakoba	100,866	USD	2.50%+ SOFR	2029
Rosewood Mayakoba	133,047	USD	2.50%+ SOFR	2029
Banyan Tree Mayakoba	131,125	USD	2.50%+ SOFR	2029
Alila Mayakoba	95,000	USD	3.00%+ SOFR	2032
One&Only Mandarin	128,000	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⁾	16,110,662			

(1) T.C aplicado de USD de Banxico al cierre del 3T2025

*Cifras expresadas en valor nominal

Instrumentos financieros derivados

Al 30 de septiembre 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 expectativas de política monetaria moderadas por parte de la

Reserva Federal de Estados Unidos, ya que el mercado ha incorporado una mayor probabilidad de pausas o recortes en la tasa de referencia, lo que provocó una reducción en las expectativas de alzas en la tasa SOFR. Adicional, se observa una menor pendiente en la curva de futuros de la tasa SOFR, con proyecciones de estabilización o incluso bajas en tasas. La valuación de los nuevos instrumentos refleja una disminución de 128.5M y un efecto cambiario por 11.8M, los cuales se registraron en otros resultados integrales. Estos productos, con vencimientos hasta 2029, fueron liquidados al momento de cerrar las operaciones y tienen las siguientes características:

Compañía	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa variable 30 de septiembre 2025	Valor razonable al	
						30 de septiembre 2025	31 diciembre de 2024
Four Seasons Ciudad de México	909,934	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.30%	\$934	\$27,498
Rosewood Mayakoba	1,234,798	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.30%	\$1,294	\$37,162
Banyan Tree Mayakoba	1,216,697	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.30%	\$1,276	\$36,626
Fairmont Mayakoba	936,129	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.30%	\$981	\$28,173
One&Only Mandarin	944,703	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.30%	\$1,853	\$9,201
Instrumentos financieros SWAPS activos						\$6,338	\$138,660

Compañía	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa variable 30 de septiembre 2025	Valor razonable al	
						30 de septiembre 2025	31 diciembre de 2024
Four Seasons Ciudad de México	454,967	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	4.30%	\$131	\$783
Rosewood Mayakoba	617,399	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	4.30%	\$178	\$1,061
Banyan Tree Mayakoba	608,484	25-nov-24	31-jul-29	8.50%	4.30%	\$176	\$1,046
Fairmont Mayakoba	468,064	20-sep-24	31-jul-26	8.50%	4.30%	\$135	\$804
Instrumentos financieros CAPS activos						\$620	\$3,694
Instrumentos financieros total						\$6,958	\$142,354

Cuentas por pagar a largo plazo

Al 30 de septiembre las cuentas por pagar a largo plazo ascienden a 874.8M, las cuales se integran por 536.7M del pago contingente en efectivo a valor razonable equivalentes a 29.2USD derivado de la inversión en asociadas y por 338.1M del pago contingente en efectivo a valor razonable equivalentes a 18.4USD derivado de la adquisición de negocios del Hotel Park Hyatt Los Cabos, Cabo del Sol.

Capital contable

El aumento del capital contable por 2,135.3M se debe principalmente al levantamiento de capital por 2,198.2M, la utilidad neta del periodo de 107.4M 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 87.5M y el efecto de fluctuación cambiaria negativo neto de 184.0M, derivado del uso del dólar como moneda funcional en la operación hotelera, registrada en otras cuentas de capital.

Gobierno Corporativo

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

Anexos

Portafolio:

Al 30 de septiembre 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 acumuladas al tercer trimestre, 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 3T2025	1,373.8
Gastos del Propietario / Corporativos	(215.2)
Resultado del Negocio Residencial	(28.2)
Park Hyatt Los Cabos y Alila Mayakoba	(194.5)
Torneo LPGA	(20.9)
Ajustes IFRS	(36.5)
Administración de Tenedoras	(2.4)
Estado consolidado de Resultados al 3T2025	876.0

MXN (\$497.8M)

La diferencia neta de MXN (\$497.8M) surge principalmente por:

- Los ingresos/(gastos) del propietario/corporativos MXN (\$215.2M) no se registran en el EBITDA de los hoteles, pero si dentro del estado consolidado de resultados. Particularmente, se distinguen conceptos como OPEX extraordinario de activos, gastos legales, honorarios, entre otros.
- MXN (\$28.2M) de los Resultados de las Residencias: Rosewood Residences y Mandarin Private Homes.
- Park Hyatt Los Cabos y Alila Mayakoba, incluye gastos del propietario y otros gastos relacionados a la renovación por MXN (\$194.5M).
- Torneo LPGA, incluye los gastos relacionados con el torneo de golf en Mayakoba por MXN (\$20.9M).
- 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 (\$36.5M).
- Administración de Tenedoras, son gastos de impuestos de sociedades tenedoras y gastos para la construcción del hotel Rosewood Mandarin no capitalizables MXN (\$2.4M).

Estado de Resultados 3T2025

Los principales resultados financieros consolidados del 3T2025 de RLH se muestra a continuación.

Estado de resultados consolidado

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

	Trimestral				Var. a/a trimestral	
	3T 2025	%	3T 2024	%		
Ingresos hoteleros	907,292	79%	1,070,586	85%	(163,294)	-15%
Costos y gastos hoteleros	(1,068,135)	-93%	(1,059,359)	-84%	(8,776)	1%
EBITDA hotelero	(160,843)	-14%	11,227	1%	(172,070)	-1533%
Ingresos por residencias	240,630	21%	181,523	14%	59,107	33%
Otros ingresos, neto	2,097	0%	2,592	0%	(495)	-19%
Otros costos y gastos	(229,415)	-20%	(223,207)	-18%	(6,208)	3%
Gastos de venta y mercadotecnia	(5,590)	0%	(15,858)	-1%	10,268	-65%
Gastos indirectos	0	0%	(208)	0%	208	-100%
Pérdida operativa	(153,121)	-13%	(43,931)	-4%	(109,190)	249%
Gastos corporativos	(52,103)	-5%	(87,354)	-7%	35,251	-40%
Otros ingresos netos, no recurrentes	4,771	0%	14,819	1%	(10,048)	-68%
EBITDA	(200,453)	-17%	(116,466)	-9%	(83,987)	72%
Depreciación y amortización	(271,017)	-24%	(158,768)	-13%	(112,249)	-71%
Costos de financiamiento	(111,433)	-10%	(124,472)	-10%	13,039	10%
Participación en empresas asociadas	(11,413)	-1%	0	0%	(11,413)	100%
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(594,316)	-52%	(399,706)	-32%	(194,610)	49%
(Gasto) Beneficio por impuesto diferido	(212,046)	-18%	250,731	20%	(462,777)	185%
Provisión por ISR	10,557	1%	1,554	0%	9,003	-579%
Pérdida neta del periodo	(795,805)	-69%	(147,421)	-12%	(648,384)	-440%

Situación Financiera

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

Estado de situación financiera consolidado				
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>				
Activos	Septiembre 2025	Diciembre 2024	Var. a/a Anual	
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,353,954	5,318,220	(2,964,266)	-56%
Cuentas por cobrar y partes relacionadas	1,814,261	1,664,872	149,389	9%
Inventarios inmobiliarios	1,548,179	1,659,362	(111,183)	-7%
Activos disponibles para la venta	0	866,529	(866,529)	-100%
Otras partidas de activo circulante	515,227	376,915	138,312	37%
Activos circulantes	6,231,621	9,885,898	(3,654,277)	-37%
Activo fijo e intangibles y crédito mercantil	25,374,505	24,772,367	602,138	2%
Inversión en asociadas	4,458,533	0	4,458,533	100%
Inventarios inmobiliarios	1,014,141	1,014,141	0	0%
Impuestos diferidos	1,589,272	1,193,483	395,789	33%
Instrumentos financieros derivados	5,105	142,355	(137,250)	-96%
Partes relacionadas a largo plazo	69,468	81,294	(11,826)	-15%
Activos no circulantes	32,511,024	27,203,640	5,307,384	20%
Total de activos	38,742,645	37,089,538	1,653,107	4%
Pasivos y Capital Contable				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	418,524	442,875	(24,351)	-5%
Anticipo de Clientes	2,035,332	2,025,142	10,190	1%
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2,652,597	3,994,136	(1,341,539)	-34%
Pasivos a corto plazo	5,106,453	6,462,153	(1,355,700)	-21%
Préstamos bancarios a largo plazo	15,550,273	15,097,522	452,751	3%
Impuestos diferidos	820,892	910,448	(89,556)	-10%
Cuentas por pagar a largo plazo	874,762	354,492	520,270	147%
Otras cuentas por pagar a largo plazo	91,804	101,801	(9,997)	-10%
Pasivos a largo plazo	17,337,731	16,464,263	873,468	5%
Total capital contable	16,298,461	14,163,122	2,135,339	15%
Total de pasivos y capital contable	38,742,645	37,089,538	1,653,107	4%

Estado de Flujos de Efectivo

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

Estado de flujos de efectivo consolidado				
Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario				
	30 de septiembre 2025	30 de septiembre 2024	Var. a/a anual	
Actividades de operación				
EBITDA	876,041	932,467	(56,426)	-6%
Flujos netos de efectivo proveniente de las actividades de operación	(131,335)	1,149,399	(1,280,734)	-111%
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(6,353,340)	(1,354,316)	(4,999,024)	369%
Flujos netos de efectivo obtenidos de actividades de financiamiento	3,520,409	4,938,858	(1,418,449)	-29%
(Disminución) aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	(2,964,266)	4,733,941	(7,698,207)	-163%
(+) Efectivo al inicio del periodo	5,318,220	2,452,019	2,866,201	117%
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	2,353,954	7,185,960	(4,832,006)	-67%

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 portafolio actual de RLH incluye Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba, Four Seasons CDMX, One&Only Mandarin, El Camaleón Mayakoba, Rosewood Residences Mayakoba, Fairmont Heritage Place Mayakoba y One&Only Mandarin Private Homes. Además, cuenta con dos proyectos en desarrollo, Rosewood Mandarin y Rosewood Residences Mandarin, cuyas aperturas están previstas para 2025. Para más información, visite: www.rlhproperties.com