

Informe Anual

2024



Contenido

CARTA DEL DIRECTOR GENERAL	3
PERFIL CORPORATIVO	7
Trayectoria	10
Mercado Accionario	12
Estructura Corporativa	16
MODELO DE NEGOCIOS	21
Estrategia Corporativa	24
Mercado de Turismo	28
Oferta Hotelera	30
PORTAFOLIO	41
Portafolio en Operación	45
Renovaciones	80
Portafolio Residencial	82
SITUACIÓN FINANCIERA	89
DESTACADOS MERCADOTECNIA	97



Mandarina, Riviera Nayarit

Carta del Director General

Estimados accionistas,

Me complace presentarles el informe de resultados financieros del año 2024 de RLH Properties. Este ha sido un periodo de notable resiliencia y profundos logros, y me llena de orgullo compartir cómo hemos avanzado en la consolidación de nuestra estrategia y cómo estamos posicionados para el futuro.

Durante el año fiscal de 2024, RLH Properties demostró un sólido desempeño financiero. Nuestros ingresos totales en pesos crecieron 3.5% respecto al año anterior, impulsados por el crecimiento de los ingresos hoteleros. El EBITDA recurrente también mostró un fuerte crecimiento del 19.3%, resultado directo de la implementación de estrategias de optimización en la estructura de costos de todos nuestros activos, lo que fortaleció la rentabilidad del portafolio.

Este año hemos avanzado significativamente en la ejecución de nuestra estrategia, centrada en la excelencia operativa y la optimización de nuestra cartera de activos de lujo. Estos logros son testimonio de nuestro compromiso con la eficiencia y la innovación, y de una transformación cultural en curso que es fundamental para el crecimiento y expansión de nuestra compañía.

Reconocemos que hemos enfrentado desafíos significativos durante el año, incluyendo la reconfiguración de los flujos turísticos hacia destinos en Europa y Asia, y el impacto del huracán Beryl en la Riviera Maya, que afectaron nuestras operaciones en el tercer trimestre. Sin embargo, gracias a nuestra capacidad de anticipación, en este período demostramos nuestra agilidad y capacidad de recuperación, logrando un crecimiento de dos dígitos en las métricas anuales de rentabilidad.

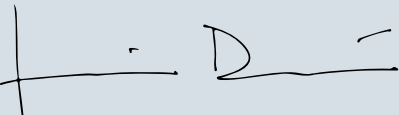
Mirando hacia el futuro, nos mantenemos optimistas respecto a las perspectivas de crecimiento de RLH Properties. Nuestra estrategia a largo plazo está enfocada en continuar con la excelencia operativa y la búsqueda activa de oportunidades de inversión para el crecimiento de nuestro portafolio, que nos permitirá consolidar nuestra posición de liderazgo en el segmento de lujo en el país y la región.

Estamos comprometidos a maximizar el valor para nuestros accionistas, manteniendo un enfoque en la gestión activa de nuestras unidades de negocio y con disciplina en la ejecución de nuestras estrategias y operaciones.

Aprovecho esta oportunidad para agradecer sinceramente a nuestros accionistas por su continuo apoyo y confianza en RLH Properties. También reconozco y agradezco a los empleados de la compañía por su dedicación, compromiso y agilidad, que son fundamentales para el éxito de todas las partes involucradas. Especialmente, al Comité de Dirección, ya que su liderazgo ha sobresalido en el reto de transformar la cultura en RLH.

En resumen, el año 2024 ha sido un año de resiliencia, progreso y ejecución estratégica para RLH Properties. Nos enfrentamos a desafíos con determinación y estamos bien posicionados para capitalizar las oportunidades que se presenten en el futuro.

Atentamente,



Luis Durán
CEO de RLH Properties



El Camaleón - Mayakoba, Riviera Maya

Perfil Corporativo



RLH Properties, líder en adquisición, desarrollo y gestión de hoteles y resorts de lujo y ultra lujo y productos residenciales asociados.

RLH Properties es una empresa pública con base en la Ciudad de México, líder en adquisición, desarrollo y gestión de hoteles y resorts de lujo y ultra lujo y productos residenciales asociados. RLH dirige su estrategia de inversión en la adquisición y desarrollo de activos hoteleros de lujo y ultra lujo en ubicaciones estratégicas que son difíciles de replicar, con altas barreras de entrada y con una oferta limitada en relación con la demanda actual y potencial, en sociedad con operadoras hoteleras de prestigio internacional.

Al 31 de diciembre de 2024, RLH Properties es propietaria del hotel Four Seasons en la Ciudad de México, de cuatro hoteles en Mayakoba operados por Alila, Banyan Tree, Fairmont y Rosewood, con componentes residenciales operados por Rosewood y Fairmont, y de dos hoteles en Mandarin operados por One&Only Rosewood, ambos cuentan con componentes residenciales de aproximadamente 117 residencias entre ambos. Además de también contener en su portafolio el campo de golf El Camaleón, primer campo de golf en México en formar parte del PGA tour fuera de los Estados Unidos y Canadá, un campo de golf de 10 hoyos par 3 y, un campo de polo en Mandarin.

Indicadores Operativos

Indicadores Operativos del 2023					
Activos Estabilizados y Otros Activos					
Indicador	2022	2023	2024	% Var. 2024 vs. 2022	% Var. 2024 vs. 2023
ADR (USD)	\$651	\$684	\$666	2.4%	(2.6%)
ADR (MXN)	\$13,063	\$12,203	\$12,107	(7.3%)	(0.8%)
Ocupación (%)	59.7%	62.0%	63.3%	3.6 pp	1.4 pp
RevPAR (USD)	\$389	\$424	\$422	8.6%	(0.5%)
RevPAR (MXN)	\$7,796	\$7,561	\$7,666	(1.7%)	1.4%
Ingresos Totales (USD '000)	\$290,720	\$327,618	\$335,717	15.5%	2.5%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$5,832,627	\$5,842,197	\$6,094,566	4.5%	4.3%
EBITDA* (USD '000)	\$80,036	\$87,099	\$95,763	19.6%	9.9%
EBITDA* (MXN '000)	\$1,605,170	\$1,572,073	\$1,736,034	8.2%	10.4%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$70,933	\$76,628	\$85,015	19.9%	10.9%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$1,422,555	\$1,385,281	\$1,541,102	8.3%	11.2%
Margen EBITDA (%)	27.5%	26.9%	28.5%	1.0 pp	1.6 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	24.4%	23.7%	25.3%	0.9 pp	1.6 pp
Activos en Operación					
Indicador	2022	2023	2024	% Var. 2024 vs. 2022	% Var. 2024 vs. 2023
ADR (USD)	\$726	\$750	\$730	0.5%	(2.6%)
ADR (MXN)	\$14,573	\$13,382	\$13,260	(9.0%)	(0.9%)
Ocupación (%)	60.0%	61.6%	63.4%	3.4 pp	1.7 pp
RevPAR (USD)	\$436	\$462	\$462	6.20%	0.1%
RevPAR (MXN)	\$8,743	\$8,250	\$8,401	(3.9%)	1.8%
Ingresos Totales (USD '000)	\$347,603	\$386,874	\$404,215	16.3%	4.5%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$6,977,364	\$6,902,023	\$7,339,667	5.2%	6.3%
EBITDA* (USD '000)	\$93,905	\$95,797	\$112,531	19.8%	17.5%
EBITDA* (MXN '000)	\$1,884,962	\$1,731,624	\$2,040,813	8.3%	17.9%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$83,706	\$83,767	\$99,651	19.0%	19.0%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$1,680,346	\$1,516,975	\$1,807,106	7.5%	19.1%
Margen EBITDA (%)	27.0%	25.1%	27.8%	0.8 pp	2.7 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	24.1%	22.0%	24.6%	0.5 pp	2.6 pp

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

Trayectoria

RLH Properties ha tenido éxito gracias a su estrategia basada en: selección de oportunidades de inversión en ubicaciones privilegiadas, alianzas con operadores hoteleros reconocidos, aumento de rentabilidad mediante gestión integral y un portafolio diversificado de hoteles de lujo y ultra lujo.

FEBRERO
Constitución

MAYO
Adquisición 67%
Four Seasons CDMX

NOVIEMBRE
Oferta pública inicial



ABRIL
Tercera oferta pública

Adquisición 51%
Mayakoba

MAYO
Incremento hasta 80%
Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba

NOVIEMBRE
Incremento hasta 100%
Four Seasons CDMX

SEPTIEMBRE
Aumento de capital

MAYO
Aumento de capital

JULIO
Adquisición
Bless Hotel Madrid

OCTUBRE
Apertura
Rosewood Villa Magna

Reapertura
Bless Hotel Madrid

DICIEMBRE
Remodelación
Rosewood Mayakoba

Reestructura de
RLH Properties

Adquisición
Park Hyatt Los Cabos

Renovación y Rebranding
Andaz Mayakoba

Apertura
Rosewood Mandarin y Park Hyatt Los Cabos

Adquisición
Four Seasons Cabo San Lucas at Cabo del Sol

Adquisición 51%
Cabo del Sol

Adquisición
Cove Club Golf Course

Adquisición
Cabo del Sol Golf

RLH Properties continuará evaluando opciones de adquisición y desarrollo

2013



2014



2015

NOVIEMBRE
Contrato **One&Only Mandarin**

2016

JULIO
Segunda oferta pública

Inicio **desarrollo Mandarin**

Finaliza renovación
Four Seasons CDMX

NOVIEMBRE
Contrato **Rosewood Mandarin**

DICIEMBRE
Aumento de capital

2017



ENERO
Incremento hasta **100% Mayakoba** y adquisición componente residencial **Mayakoba**

ABRIL
Aumento de capital

Adquisición residencial
Mandarin

DICIEMBRE
Internacionalización

Adquisición
Villa Magna Madrid

2018



2019

NOVIEMBRE
Inicio de operación
One&Only Mandarin



2020

2021



ABRIL
Expansión
Banyan Tree Mayakoba

NOVIEMBRE
Desinversión **Rosewood Villa Magna**

Venta del **Bless Hotel Madrid**

DICIEMBRE
Remodelación
Fairmont Mayakoba

2022

2023

AGOSTO
Refinanciamiento
Four Seasons Rosewood Mayakoba Banyan Tree Mayakoba Fairmont Mayakoba

NOVIEMBRE
Adquisición 100%
Fairmont Mayakoba

2024

2025+



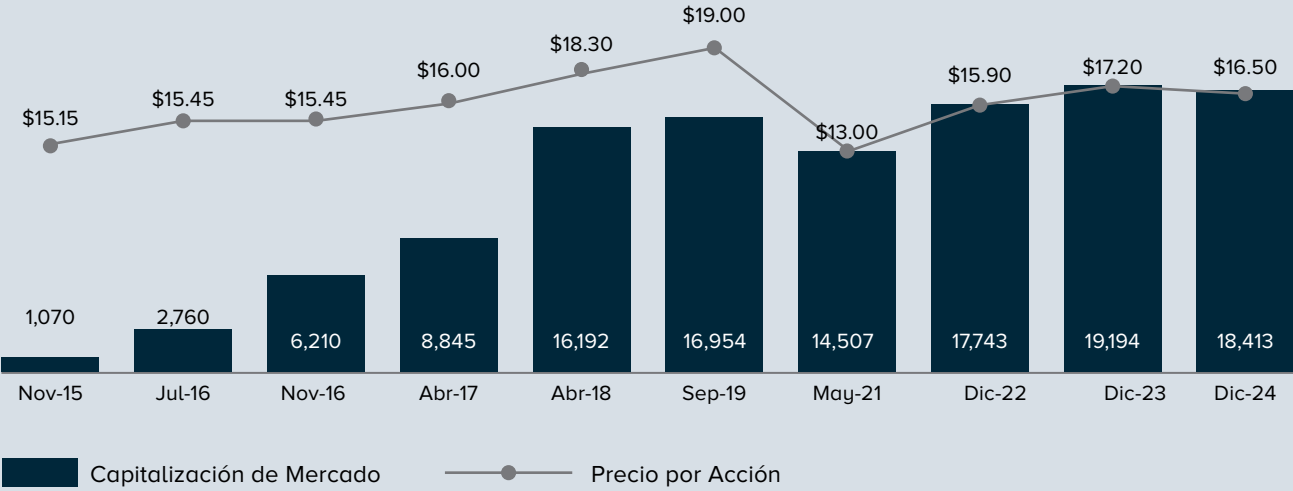
Mercado Accionario

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 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. Más recientemente, al 31 de diciembre de 2024 el precio de la acción fue de MXN \$16.50, con una capitalización bursátil de MXN \$18,413 millones.

Historia de la Acción

(Cifras en millones de pesos, excepto cuando se denote lo contrario)

Hitos	IPO	Follow On 1	Rights Issue 1	Follow On 2	Rights Issue 2	Rights Issue 3	Rights Issue 4	Capital Reduction
Hoteles	1	2	3	7	7	7	8	6
Habitaciones	240	348	475	1,350	1,351	1,497	1,498	1,251



Fuente: BMV.
Cifra al 31 de diciembre de 2024.

Eventos Relevantes

El 11 de julio de 2024, RLH Properties, S.A.B. de C.V., informó al público inversionista que se habían iniciado las negociaciones para la adquisición de un proyecto hotelero de aproximadamente 160 llaves en la Ciudad de Los Cabos, en Baja California Sur. El Activo continuaba en fase de desarrollo y, en caso de efectivamente poder consumir la adquisición, la Emisora completaría su construcción. El inicio de la negociación para llevar a cabo esta posible adquisición fue aprobado previamente por el Consejo de Administración y del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora, en cumplimiento de la regulación aplicable a la Emisora y a las operaciones que ésta realiza. La documentación necesaria para llevar a cabo la adquisición se encontraba en proceso de negociación y su consumación estaba sujeta a la obtención de las autorizaciones corporativas y regulatorias aplicables.

El 5 de agosto de 2024, RLH Properties, S.A.B. de C.V., informó al público inversionista que el pasado 2 de agosto, las subsidiarias de la Sociedad que son propietarias de los hoteles Fairmont, Banyan Tree y Rosewood Mayakoba, así como del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México, celebraron como co-acreditadas, un contrato de crédito por hasta USD 480 millones 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. Parte de los recursos del crédito fueron destinados al pago del total de los financiamientos que hasta esa fecha tenían contratados las co-acreditadas y el resto podría ser utilizado para fines corporativos en general. El contrato de crédito se encuentra garantizado con las propiedades y activos de las co-acreditadas y establece obligaciones de hacer y no hacer comunes en este tipo de financiamientos.

El 14 de agosto, el 25 de septiembre y el 27 de septiembre de 2024, en relación con la variación en el volumen de operación de las acciones con clave cotización “RLH” presentada, RLH Properties, S.A.B de C.V., informó al público inversionista que, según le fue informado a la compañía:

- (i) Dicha variación obedece a la adquisición de un total de 10,912,547 acciones (aproximadamente 0.98% de las acciones de RLH en circulación), 11,340,467 acciones (aproximadamente 1.02%), y 11,000,000 acciones (aproximadamente 0.99%), respectivamente, por parte de algunos accionistas de RLH.
- (ii) Dichas operaciones se llevaron a cabo a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “Bolsa”).

Una vez llevado a cabo el procedimiento para allegarse de información de acuerdo con el artículo 53 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”, RLH ha sido informada que uno de los miembros de su Consejo de Administración (que ya era accionista de la Sociedad) adquirió parte de las acciones que fueron objeto de las operaciones realizadas.

El 25 de octubre de 2023, RLH Properties, S.A.B de C.V., comunicó al público inversionista que, en la sesión celebrada el pasado 24 de octubre, se informó al Consejo de Administración de la Emisora, sobre la renuncia del señor Francisco Borja Escalada Jiménez a su cargo como Consejero Propietario del Consejo de Administración de la Emisora por así convenir a sus intereses. El Consejo de Administración de la Emisora agradeció y reconoció el desempeño del señor Francisco Borja Escalada Jiménez como Consejero Propietario del Consejo de Administración durante el ejercicio de su cargo.

El 27 de noviembre de 2024, RLH Properties, S.A.B. de C.V., informó al público inversionista que adquirió, indirectamente a través de dos de sus subsidiarias, el 7.23% de la participación que no era propiedad de la Sociedad en el hotel Fairmont Mayakoba. Como resultado de dicha adquisición, RLH ahora es propietaria indirecta del 100% del capital de dicho Hotel.

El 5 de diciembre de 2024, RLH Properties, S.A.B de C.V., informó al público inversionista que, a través de una de sus subsidiarias, adquirió ciertas parcelas ubicadas en el Ejido de La Peñita de Jaltemba, Municipio de Compostela, Nayarit, con una superficie aproximada de 41 hectáreas, con el propósito de continuar con los proyectos de expansión de la Emisora.

El 19 de diciembre de 2024, RLH Properties, S.A.B de C.V., informó al público inversionista que adquirió, indirectamente a través de una de sus subsidiarias, ciertos predios ubicados en Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, con una superficie aproximada de 27 hectáreas, con el propósito de continuar con los proyectos de expansión de la Emisora.

El 24 de enero de 2025, RLH Properties, S.A.B de C.V., hace del conocimiento del público inversionista que uno de sus activos hoteleros, “Andaz Mayakoba Resort Riviera Maya”, se someterá a una remodelación y transformación que tendrá lugar a partir de marzo de 2025. Dicha transformación incluirá el cambio de marca a la marca “Alila”, propiedad del mismo operador.

De igual manera, con relación al evento relevante publicado el pasado 11 de julio de 2024, RLH Properties, S.A.B de C.V., informó al público inversionista que, a través de dos de sus subsidiarias, con esta misma fecha, concluyó la adquisición del 100% del proyecto hotelero denominado “Park Hyatt Los Cabos”. El hotel se encuentra en desarrollo y será de la categoría ultralujo y de 5 estrellas, con aproximadamente 163 llaves (incluyendo 90 suites) y estará ubicado dentro del entorno “Cabo del Sol”.

El 11 de febrero de 2025, RLH Properties, S.A.B de C.V., hace del conocimiento del público inversionista que, a partir del 10 de febrero de 2025, el señor Oscar Leonardo García Tamez ocupa el cargo de Director Ejecutivo de Operaciones. Esta designación cumple con los requisitos de evaluación y elegibilidad de RLH.

Se agradece al señor Antonio Álvarez Campillo, quien se desempeñó como Director Ejecutivo de Operaciones, su dedicación y contribución al crecimiento de RLH, quien deja la Sociedad por razones personales y en busca de nuevos horizontes que se alineen mejor a sus intereses.

El 28 de marzo de 2025, RLH Properties, S.A.B de C.V., informó al público inversionista que, ese mismo día, le fue comunicado que los valores de la serie “A” registraron una variación a la baja del 10.03%, pasando de un precio anterior de \$13.56 a un precio de U.H. de \$12.20, con un volumen operado de 101 acciones, que representan el 0.000009% de las acciones en circulación.

Al respecto, la Emisora declaró que desconoce la causa que dio origen al movimiento y que hasta donde es de su conocimiento los miembros de su Consejo de administración y directivos no realizaron operaciones con los valores de la Sociedad. Finalmente, se aclaró que la Sociedad no cuenta con fondo de recompra que hubiera operado con los valores de ésta.

Las presentes declaraciones se transmiten al público inversionista con fundamento en lo establecido en el artículo 106 de la Ley de Mercado de Valores, el artículo 50 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores” y el artículo 50 de la Circular Única de Emisoras, dando también cumplimiento a lo establecido en la disposición 4.046.00 y 4.047.00 del Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores.

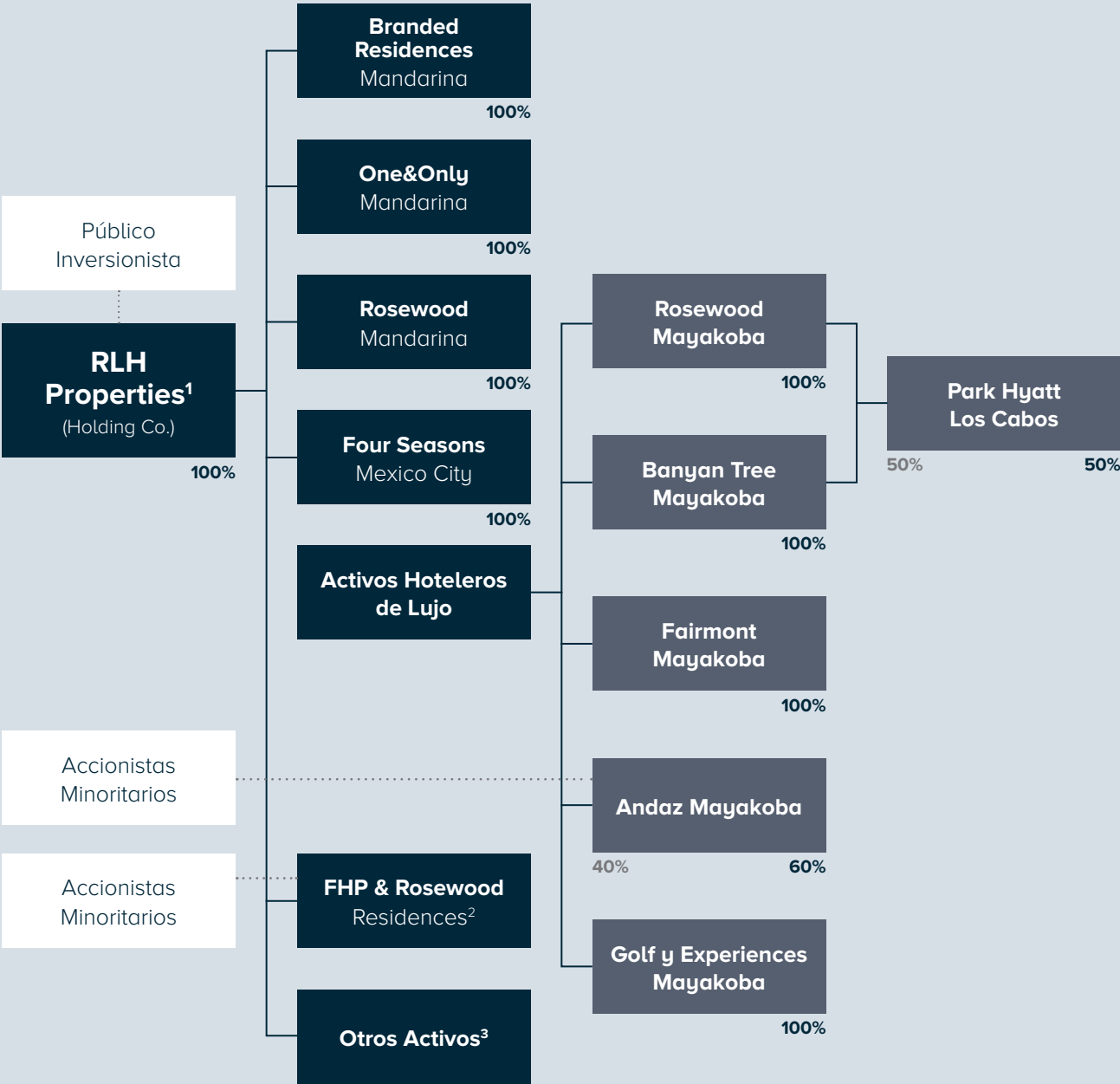
Asimismo, con fundamento en la fracción I del artículo 35 de la Circular Única de Emisoras, en virtud de que la adquisición mencionada resulta en reestructuración societaria, se anuncia la publicación del folleto informativo sobre dicha reestructuración societaria que deriva de la adquisición, el cual se encuentra disponible en la siguiente página de internet: <https://rlhproperties.com>



Mandarina, Riviera Nayarit

Estructura Corporativa

A continuación, se muestra la estructura corporativa simplificada de la Emisora a la fecha, con cifras redondeadas:



1. Del total de todos los accionistas de Family Offices aproximadamente el 47.5% está en mano de un solo Family Office.
2. Residencias RWD y el 50% de FHP.
3. Incluye: La marina Mayakoba, El Pueblito de Mayakoba, Lote 13 de Mayakoba (Huaribe), Lote 4* donde se da la expansión de Banyan Tree Mayakoba, 26.7% del Lote 5* de Mayakoba y MK Blue, Mandarin Experiences y Mayakoba Experiences.

Consejo de Administración

A la fecha del presente reporte, los miembros actuales de nuestro Consejo de Administración:

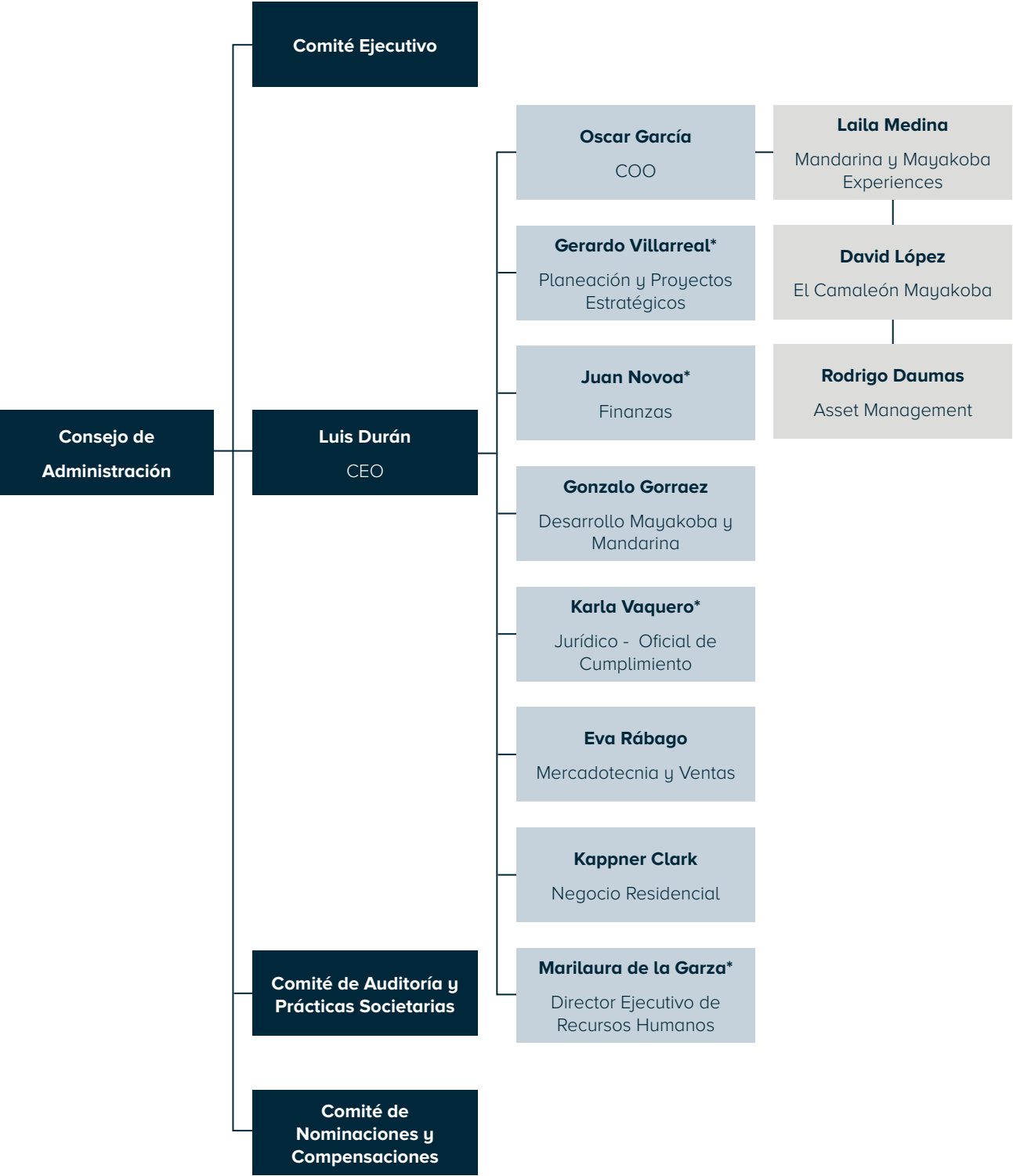
Nombre	Cargo	Sexo	Fecha de Primera Designación	Tipo de Asamblea que aprobó la primera designación	Periodo por el cual fue electo en su última ratificación como Consejero
Andrés Chico Hernández	Co-Presidente	Masculino	11 de diciembre de 2019	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Felipe Chico Hernández	Co-Presidente	Masculino	11 de diciembre de 2019	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Rafael Trejo Rivera	Consejero	Masculino	11 de diciembre de 2019	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Leonardo Franco Villa Reynolds	Consejero	Masculino	17 de marzo de 2021	Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Adolfo Castro Rivas*	Consejero	Masculino	2 de septiembre de 2022	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
David Gutiérrez Mugerza*	Consejero	Masculino	2 de septiembre de 2022	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Juan Fernández Sánchez Navarro*	Consejero	Masculino	2 de septiembre de 2022	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Juan Manuel Valle Pereña	Consejero suplente del señor Juan Fernández Sánchez Navarro	Masculino	2 de septiembre de 2022	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
José Manuel Canal Hernando	Consejero independiente	Masculino	30 de abril de 2020	Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Gordon Frederick Viberg Macewan	Consejero independiente	Masculino	27 de junio de 2016	Asamblea General Extraordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Eduardo Cepeda	Consejero independiente	Masculino	2 de septiembre de 2022	Asamblea General Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Francisco Garza Zambrano	Consejero independiente	Masculino	2 de septiembre de 2022	Ordinaria de Accionistas	Por el término de un año
Maurice Berkman Baksht*	Secretario no miembro	Masculino	27 de junio de 2016	Asamblea General Extraordinaria de Accionistas	Por el término de un año

* No miembro de nuestro Consejo de Administración.



Mandarina Golf Club - Mandarin, Riviera Nayarit

Equipo de Gestión



* Miembro del Comité de Ética.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (CAPS)

Contamos con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias que estará integrado por consejeros independientes y por un mínimo de 3 (tres) miembros, designados por el propio Consejo de Administración. Actualmente, Este Comité está conformado al 31 de diciembre de 2024 por los señores José Manuel Canal Hernando, Gordon Frederick Viberg Macewan y Francisco Garza Zambrano, quienes fueron ratificados mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2024.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias puede reunirse en cualquier momento. A fin de que las sesiones de este comité se celebren válidamente, se requerirá de la asistencia de por lo menos la mayoría de sus miembros, y sus decisiones serán válidas cuando sean adoptadas por al menos la mayoría de sus miembros.

Comité Ejecutivo

Miembros	Cargo
Luis Eduardo Durán Luján	Presidente
Andrés Chico Hernández	Miembro
Felipe Chico Hernández	Miembro

Modelo de Negocios

El modelo de negocio de RLH se basa en una administración activa que implica la supervisión continua y detallada de la operación de los hoteles, buscando asegurar que los operadores hoteleros implementen estrategias adecuadas y maximizar la rentabilidad para los accionistas.

El modelo de negocios referente a adquisiciones contempla:

- Adquisición de activos hoteleros que no tengan utilización óptima de sus recursos y/o que tengan potencial de desarrollo de negocio adicional.
- Adquisición de activos hoteleros que tengan necesidad de ser renovados en el corto plazo y que esto permita incrementar el EBITDA del activo.
- Adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirse a hoteles.

En el modelo de negocios referente a desarrollo contempla:

- Desarrollo de hoteles en el segmento alto a través de la compra de terrenos con ubicaciones privilegiadas y difíciles de replicar.
- Que se encuentren en la última etapa de desarrollo, y con todos los permisos ambientales e infraestructura a pie de lote y/o que puedan empezar a operar en un plazo de 18 a 30 meses con marcas de prestigio internacional bajo el régimen de administración o arrendamiento.

En los distintos proyectos hoteleros que adquiera y/o desarrolle es posible que también se considere el desarrollo de distintos productos inmobiliarios con las marcas que operen los hoteles.



Estrategia Corporativa

Adquisición de hoteles existentes

- Reposicionamiento de los hoteles adquiridos.
- Mejorar la eficiencia operativa de los hoteles.
- Identificar oportunidades de expansión.



Maximización de utilidad

Gestión activa del portafolio

- Gestión activa del portafolio con los operadores de hoteles.
- Aprobación de las necesidades de capital, presupuesto, ejecución y administración.
- Optimización del uso del espacio.
- Evaluación comparativa para identificar mejores prácticas de mercado.
- Monitoreo de la información principal y de la estrategia comercial.
- Implementación de nuevas líneas de negocio.
- Crecimiento potencial de las residencias con marca.

RLH tiene el beneficio del incremento en la utilidad neta por su gestión activa del portafolio

Desarrollo de nuevos hoteles

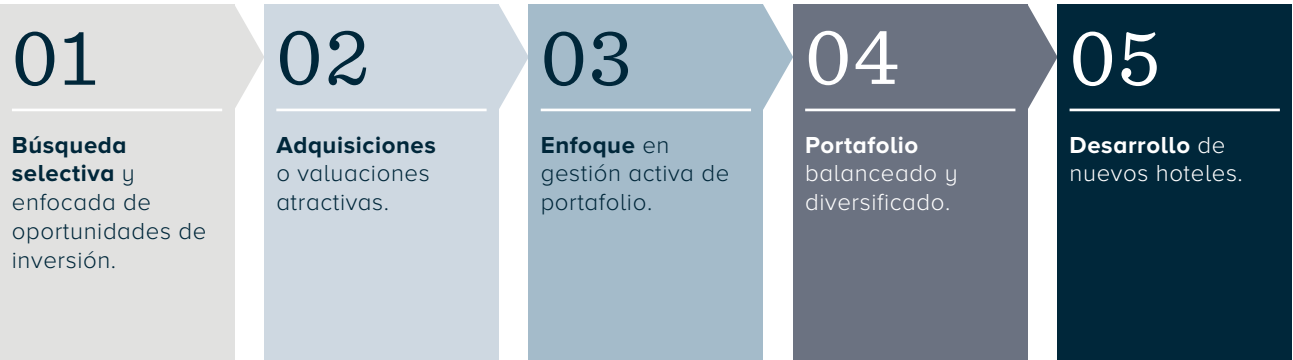
- Enfoque en el desarrollo de la última etapa (con todos los permisos otorgados).
- Periodo de desarrollo de 18 a 30 meses para comenzar operaciones.



Reducción en el riesgo de ejecución e incremento de la rentabilidad de la inversión

Estrategia de Negocio

Nuestras principales estrategias de negocio son las siguientes:



Nuestras Fortalezas

Nuestras fortalezas nos distinguen de los competidores y nos permitirán cumplir de manera exitosa con nuestra estrategia de crecimiento sostenible.



Criterios de Inversión

Generales

- Activos cuya mayoría de ingresos estén denominados en dólares americanos y gastos de operación en pesos.
- Activos localizados en ubicaciones privilegiadas (AAA) que sean difíciles de replicar en las principales ciudades y los principales destinos turísticos de México y el Caribe. RLH podrá realizar inversiones en otras zonas sujeto a que dichas inversiones no representen más del 30% de sus propiedades totales y se obtenga el consentimiento previo del Consejo de Administración.
- Hoteles operados o a ser operados por marcas hoteleras de prestigio internacional y exitosa trayectoria bajo régimen de administración o arrendamiento.
- Activos ubicados en destinos con alto crecimiento de demanda y competencia limitada, lo que implica altas tarifas promedio diarias y, también, altas barreras de entrada para competidores.
- Portafolio balanceado entre activos en desarrollo y en operación y entre activos en ciudad y playa.
- Inversiones a través de activos individuales o de portafolios de activos (ya sea mediante la adquisición de inmuebles directamente o de vehículos propietarios de los inmuebles).
- Las inversiones podrán ser minoritarias (siempre y cuando RLH pueda ejercer una influencia significativa), mayoritarias o una mezcla de ambas, pudiendo incluso otorgar garantías con los mismos proyectos que se adquieran.
- Las inversiones pueden ser híbridas en deuda mezzanine, junior o senior, en sociedades inmobiliarias hoteleras o bien con garantías inmobiliarias hoteleras.

Adquisición de hoteles en operación

- Hoteles en operación con potencial de reposicionamiento, por ejemplo, a través de renovaciones.
- Hoteles en operación con posibilidad de cambiar de operadores para mejorar su desempeño operativo (“re-branding”).
- Hoteles en operación con posibilidad de generar eficiencias en su desempeño operativo a través de una administración activa conjuntamente con el operador.
- Hoteles en operación con posibilidad de expandirse.

Desarrollo de hoteles

- Proyectos en la última etapa de desarrollo, con todos los permisos ambientales y contratos de operación firmados con operadores de prestigio internacional bajo el régimen de administración o arrendamiento.
- Proyectos que estén, aproximadamente, de 18 a 30 meses de comenzar a operar.
 - **Fase 1:** Selección del terreno (nivel de riesgo alto).
 - **Fase 2:** Obtención de permisos y licencias (nivel de riesgo alto).
 - **Fase 3:** Plan de negocio y proyecto (nivel de riesgo medio). Esta fase generalmente contempla un periodo de 12 a 24 meses. RLH ya se involucra en esta fase.
 - **Fase 4:** Construcción y apertura (nivel de riesgo medio/bajo). En esta fase se realiza la construcción del desarrollo hotelero de acuerdo al diseño, lineamientos y planeación definida. La construcción se licita a empresas terceras con amplia experiencia en el sector con un seguimiento y monitoreo detallado por parte de RLH. Adicionalmente se incluye en esta fase toda acción encaminada a la apertura y comercialización del hotel. Esta fase generalmente contempla un periodo de entre 18 a 30 meses.

Productos Residenciales con marca hotelera

- Inversiones y/o desarrollo de productos residenciales sólo con marca de operadores hoteleros, operados por cadenas de renombre internacional. Beneficios del producto residencial:
 - Incremento de ingresos por el programa de rental pool.
 - Incrementa el inventario del hotel sin suponer un costo adicional.
 - Incrementa AgB.
- Inversiones en otros productos inmobiliarios tales como oficinas, comerciales, y residenciales únicamente en caso de tratarse de proyectos de usos mixtos que cuenten con un componente hotelero que represente parte significativa de la inversión.

Política de valuación

- RLH solicitará una valuación de sus activos anualmente a un valuador independiente de prestigio internacional siguiendo las normas del “Royal Institution of Chartered Surveyors”.
- RLH preparar reportes de valor neto de los activos (“NAV”). El NAV se calculará restando la deuda neta al valor de los activos y el resultado se ajustará por la participación de la Emisora en dichos activos.

Política de uso de cantidades líquidas

- RLH invertirá los recursos líquidos que tenga en oportunidades específicas, en instrumentos bancarios de corto plazo incluyendo depósitos bancarios, y otros instrumentos financieros de bajo riesgo.

Políticas Internas

Política de Apalancamiento

- Apalancamiento (deuda total/activos) no mayor al 65% de (i) la inversión total en el desarrollo incluyendo el valor del terreno y los costos financieros y de asesores para el caso de los activos en desarrollo (“loan to cost”), y (ii) del valor de los activos para el caso de los hoteles en operación (“loan to value”).
- Apalancamiento consolidado de RLH no podrá superar el 65% de la suma de la inversión total en el desarrollo, incluyendo el valor del terreno, y del valor de los activos en operación de la compañía.
- Para el caso del hotel One&Only Mandarin y el hotel Rosewood Mandarin, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor de los terrenos, y se buscará obtener financiamiento en dólares.

Mercado de Turismo

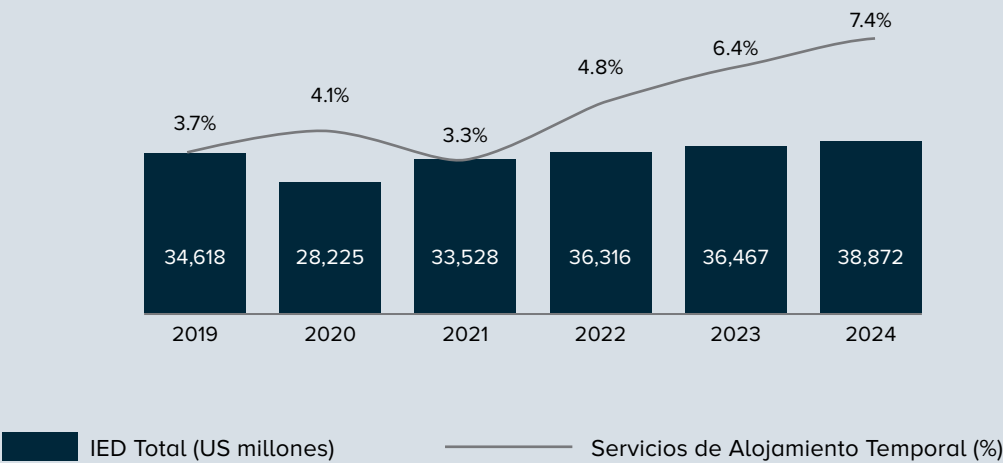
El turismo es un sector clave en la economía de México

México es uno de los principales destinos turísticos en el mundo. Además, el sector turístico representa una parte significativa del Producto Interno Bruto y del empleo en la economía mexicana. En los últimos años, ha mostrado un crecimiento sostenido, impulsado particularmente por las inversiones en infraestructura, la diversidad de destinos turísticos exclusivos, así como su oferta cultural y gastronómica. Su ubicación geográfica privilegiada, cercana a los Estados Unidos, ha contribuido en el posicionamiento como uno de los mercados turísticos más fuertes del mundo.

De acuerdo con datos del INEGI, en 2024 el Producto Interno Bruto (PIB) de México creció un 1.5% en comparación con el cierre del año anterior. En este contexto, el sector turístico mantuvo un papel clave dentro de la economía nacional. Si bien se registró una ligera desaceleración frente a años previos, el PIB turístico reportó un crecimiento del 1.2% al tercer trimestre de 2024 en comparación con el mismo periodo de 2023, lo que reafirma su relevancia como uno de los principales motores económicos y fuentes de empleo en el país.

De acuerdo con el Informe de Congreso de 2024 de la Secretaría de Economía, la Inversión Extranjera Directa (IED) en México ha mostrado una tendencia creciente en los últimos años, alcanzando USD 36,872 millones, lo que representó un incremento del 1.1% respecto a la cifra del año anterior. Los Servicios de Alojamiento Temporal, que incluyen al sector hotelero, representaron una participación del 7.4% de la IED total en 2024. Este crecimiento en la inversión refleja la confianza de los inversionistas internacionales en las oportunidades que ofrece México. En este contexto, los tres principales países inversionistas en el país fueron Estados Unidos (45%), Japón (12%) y Alemania (10%), lo que pone de manifiesto la estabilidad y atractivo de la economía mexicana. Así, México continúa consolidándose como un destino con ventajas competitivas frente a otros mercados de la región.

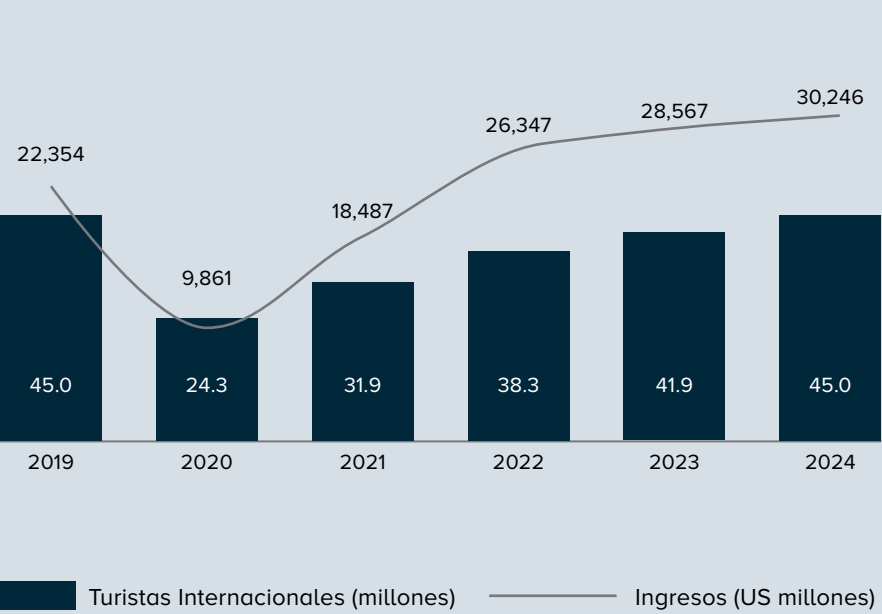
Inversión Extranjera Directa (IED)



Según el reporte de Resultados de la Actividad Turística de 2024, presentado por la Secretaría de Turismo, el número de turistas internacionales que llegaron a México alcanzó los 45.0 millones, lo que representa un aumento de 3.1 millones respecto al 2023, equivalente a un incremento del 7.4%.

Este crecimiento en el flujo turístico se tradujo en ingresos de USD 30,246.2 millones, cifra 5.9% superior a la registrada en el mismo periodo del año previo.

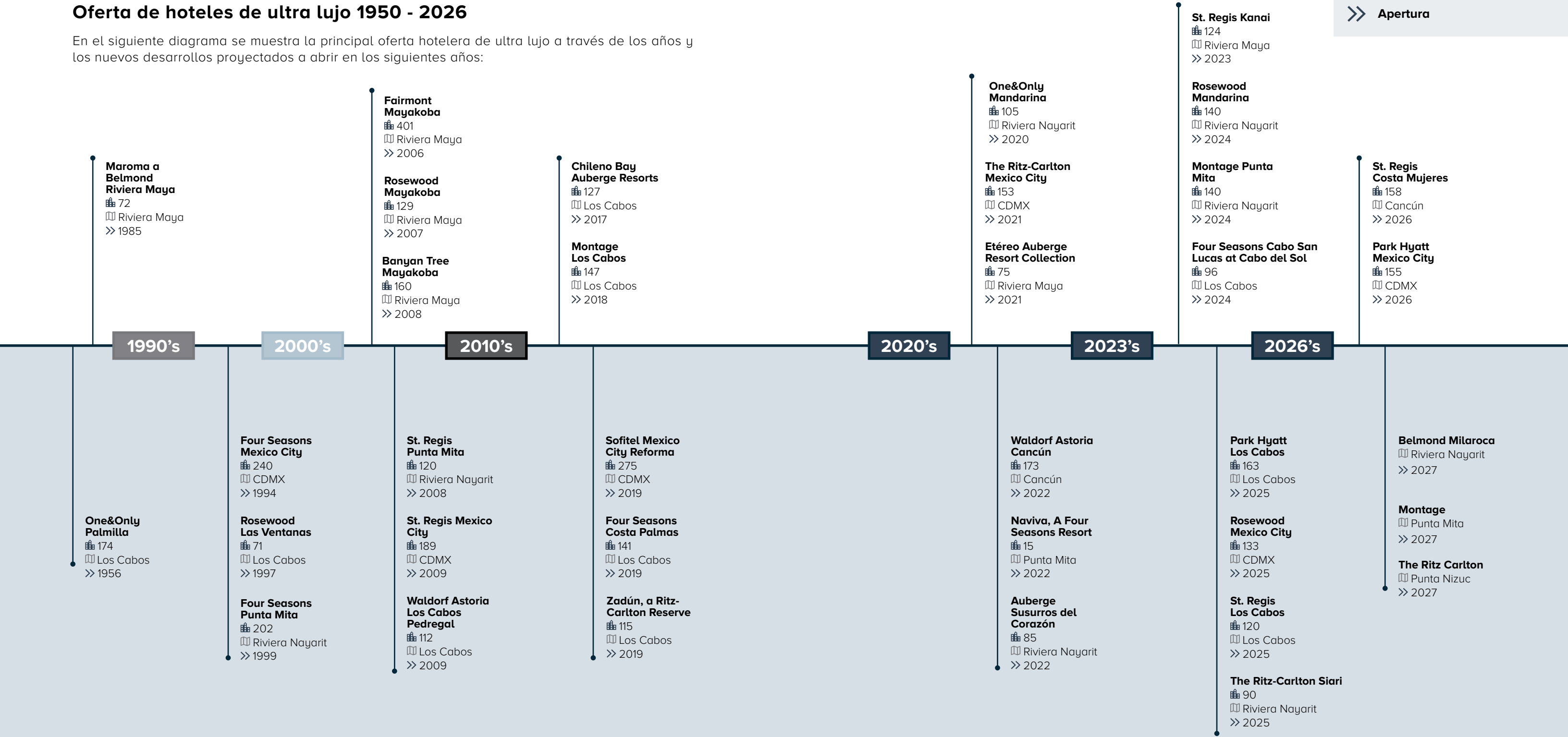
Visitantes Internaciones a México



Oferta Hotelera

Oferta de hoteles de ultra lujo 1950 - 2026

En el siguiente diagrama se muestra la principal oferta hotelera de ultra lujo a través de los años y los nuevos desarrollos proyectados a abrir en los siguientes años:





Mayakoba, Riviera Maya

Mercados Hoteleros

Siguiendo la tendencia del año anterior, la ocupación y las tarifas en los hoteles del segmento de lujo y ultra lujo continuaron incrementando, sin embargo, dichas tarifas, al estar fijadas en dólares americanos, dado el alto porcentaje de huéspedes extranjeros de este segmento, sufrieron impactos negativos en su conversión a moneda local, los cuales estuvieron directamente relacionados con la apreciación del peso mexicano frente al dólar americano.

En 2024, el peso mexicano experimentó una depreciación significativa del 23.08% respecto al año anterior, revirtiendo la tendencia de apreciación de 2023. El tipo de cambio promedio subió de \$17.77 MXN/USD en 2023 a 18.33 MXN/USD en 2024. Respecto a 2019, el peso mexicano aún muestra una apreciación del 5.1%, al pasar de un promedio de \$19.26 MXN/USD en 2019 a \$18.32 MXN/USD en 2024.





Mercados hoteleros donde opera la Emisora

Ciudad de México

Localizada en el centro del país, la Ciudad de México es la ciudad más importante a nivel político, cultural, educacional y económico. Adicionalmente, esta ciudad es uno de los centros financieros más importantes del continente americano. La capital se encuentra dentro de las 10 ciudades más grandes del mundo en términos de población, con más de 9 millones de habitantes. Cabe mencionar que, junto con el Estado de México, forma la Zona Metropolitana del Valle de México, cuya población asciende a más de 20 millones de habitantes.

Durante 2024, la Ciudad de México reafirmó su posición como uno de los destinos más atractivos para la inversión extranjera, al registrar un total de USD 14,427 millones, lo que equivale al 39% de la inversión total nacional. A lo largo de la última década, los principales países que han invertido en la ciudad, en todos los sectores, han sido Estados Unidos, España y Canadá, consolidando su confianza en el entorno económico y las oportunidades que ofrece la capital mexicana.

El Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (AICM) se consolida como el principal puerto aéreo del país y uno de los más transitados del continente americano. De acuerdo con cifras de la Secretaría de Turismo, en 2024 registró la llegada de 4.2 millones de pasajeros internacionales, clasificados por país de nacionalidad, manteniendo una tendencia estable desde 2022. Por su parte, el Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles (AIFA) mostró un notable crecimiento del 97% en la llegada de pasajeros internacionales, impulsado por su reciente apertura y consolidándose como una alternativa emergente y con alto potencial para fortalecer la conectividad aérea del país.

La oferta hotelera de lujo existente y futura está alineada con el vibrante pulso de la ciudad, proporcionando una conexión profunda con la cultura local y experiencias únicas. Para los próximos años, se esperan las aperturas del Rosewood Mexico City y del Park Hyatt Mexico City, entre otras, lo que contribuirá a un posible aumento en las tarifas, a medida que el mercado de lujo se vuelve más competitivo.

A continuación, se muestra la principal oferta competitiva del destino:

Principales Competidores en Ciudad de México			
Hotel	Marca	Año de apertura	Habitaciones
Four Seasons Hotel Mexico City	 FOUR SEASONS	1994	240
St. Regis Mexico City	 ST REGIS	2009	189
The Ritz-Carlton Mexico City	 THE RITZ-CARLTON	2021	153
Rosewood Mexico City	ROSEWOOD HOTEL GROUP	2025	133
Park Hyatt Mexico City	 PARK HYATT®	2026	155

Fuente: CoStar, Mar 2025.



Cancún y la Riviera Maya

Cancún y la Riviera Maya están localizados en el Estado de Quintana Roo, al sureste de México, y son el principal destino turístico del país para extranjeros, ya que cuentan con una excelente conectividad desde destinos clave en Norte América, Centro América, Sudamérica y Europa.

La inversión extranjera directa en Quintana Roo alcanzó la cifra de USD 921 millones, representando un 2.5% de la inversión total a nivel nacional. En particular, el subsector de servicios de alojamiento temporal ha sido un motor clave, registrando USD 786.9 millones en 2024, destacando la importancia del turismo como uno de los pilares de su economía. Los principales países inversionistas en esta región son España, Estados Unidos y Países Bajos, lo que subraya el atractivo global de este destino.

Al cierre de 2024, el Aeropuerto Internacional de Cancún movilizó 30.4 millones de pasajeros, lo que representó una disminución del 7.1% en comparación con su récord histórico alcanzado el año anterior.

Por otro lado, dada la relevancia internacional del destino, el impulso de infraestructura para fortalecer la conectividad en la región es una necesidad clave. En este contexto, en diciembre de 2023 se marcó un hito con la inauguración del Aeropuerto Internacional de Tulum, que inicialmente comenzó a operar con vuelos nacionales, pero en marzo de 2024 dio la bienvenida a su primer vuelo internacional. Según la Secretaría de Turismo, el aeropuerto alcanzó un registro de 314,623 pasajeros internacionales al cierre de 2024, destacando la vitalidad de este nuevo punto de entrada. Este logro representa un avance significativo en la conectividad aérea, impulsando el crecimiento y desarrollo de la región.

Según datos de STR, el corredor cuenta con más de 43,000 cuartos hoteleros de lujo y ultralujo, 13,344 en Cancún y el resto en la Rivera Maya siendo uno de los mercados más sofisticados de México.

A continuación, se presenta la principal oferta competitiva en la Riviera Maya:

Principales Competidores en Riviera Maya			
Hotel	Marca	Año de apertura	Habitaciones
Maroma o Belmond Hotel Riviera Maya	 BELMOND	1986	72
Kempinski Hotel Cancún	 HOTELIERIA SINCE 1897	1999	363
JW Marriot Cancun Resort & Spa	 JW MARRIOTT®	2001	447
Fairmont Mayakoba	 MAYAKOBA	2006	401
Rosewood Mayakoba	ROSEWOOD MAYAKOBA RIVIERA MAYA	2007	129
Banyan Tree Mayakoba	 BANYAN TREE MAYAKOBA	2009	160
Andaz Mayakoba	ANDAZ MAYAKOBA RESORT RIVIERA MAYA	2016	214
Etereo Auberge Resorts Collection	 Etéreo	2021	75
Waldorf Astoria Cancún	 WALDORF ASTORIA HOTELS & RESORTS	2022	173
The Riviera Maya Edition at Kanai	EDITION	2023	182
St. Regis Kanai Riviera Maya Resort	 ST REGIS	2023	124
Alila Mayakoba	Alila MAYAKOBA	2026	183
St. Regis Hotel Cancún Costa Mujeres México	 ST REGIS	2026	158
Park Hyatt Cancún	PARK HYATT®	2026	150
The Ritz-Carlton Cancún Punta Nizuc	 THE RITZ-CARLTON	2027	130

Fuente: CoStar, Mar 2025.



Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit

La Riviera Nayarit es un corredor que se extiende a lo largo de la costa del Océano Pacífico, abarcando el Estado de Nayarit, principalmente en los municipios de Bahía de Banderas, Compostela, San Blas, Santiago Ixcuintla y Tecuala. El destino tiene acceso vía aérea a través del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta.

El constante flujo turístico ha sido un catalizador clave para el desarrollo regional, impulsando mejoras significativas en infraestructura y conectividad. Un ejemplo de ello es la construcción de la autopista Tepic–Compostela–Las Varas, que representa una inversión cercana a los MXN \$5,000 millones; así como el desarrollo del Aeropuerto Internacional de Tepic, cuya inversión estimada asciende a MXN \$3,000 millones. Estos proyectos fortalecen tanto el acceso como la experiencia del visitante. Además, de acuerdo con la Secretaría de Turismo, en 2024 la llegada de turistas internacionales al Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta aumentó un 1.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior, reflejando la creciente preferencia por esta región como un destino de alto nivel.

Según datos de la Secretaría de Economía, la inversión extranjera directa en Nayarit alcanzó los USD 364 millones, lo que representa el 1.0% del total nacional y un notable crecimiento del 9.8% respecto al mismo periodo del año anterior. Este dinamismo refleja la confianza e impulso que está recibiendo el destino como centro estratégico de desarrollo. Destaca especialmente el subsector de servicios de alojamiento temporal, que ha sido un pilar clave en esta evolución, acumulando USD 330 millones. Durante 2024, los principales países que apostaron por la región fueron Estados Unidos, España y Canadá, reafirmando el atractivo internacional de Nayarit como destino de inversión y turismo.

Actualmente, la Riviera Nayarit se posiciona como uno de los principales destinos turísticos de playa en México. En 2023, ganó relevancia en términos de ocupación hotelera respecto a destinos consolidados como Cabo San Lucas y Cancún. En 2024, Nuevo Nayarit registró una ocupación promedio del 75.9%, que compara con el 70.8% registrado en Puerto Vallarta, el 76.9% registrado en Cabo San Lucas y el 74.1% registrado en Cancún.

A continuación, se muestra la principal oferta competitiva en la Riviera Nayarit:

Principales Competidores en Nayarit			
Hotel	Marca	Año de apertura	Habitaciones
Four Seasons Punta Mita	 FOUR SEASONS	1999	205
St. Regis Punta Mita Resort	 ST REGIS	2008	120
One&Only Mandarin	 One&Only MANDARINA Mexico	2020	105
Naviva, A Four Seasons Resort Punta Mita Mexico	 FOUR SEASONS	2022	15
Susurros del Corazón Auberge Resorts	 Susurros del Corazón AUBERGE RESORTS COLLECTION PUNTA DE MITA, MEXICO	2022	85
Rosewood Mandarin	 ROSEWOOD MANDARINA MEXICO	2024	140
Milaroca a Belmond Hotel Riviera Nayarit	 BELMOND	2027	57
Montage Punta Mita	 Montage HOTELS & RESORTS	2027	145

Fuente: CoStar, Mar 2025.



Carao - Mandarin, Riviera Nayarit

Portafolio

Portafolio

RLH tiene una cartera diversificada de activos hoteleros y residenciales de lujo y ultra lujo con exclusividad regional en los principales destinos con ubicaciones difíciles de replicar, creando barreras de entrada significativas para los competidores:



Los Cabos



CABO DEL SOL



FOUR SEASONS
RESORT AND RESIDENCES
CABO DEL SOL



PARK HYATT LOS CABOS®
AT CABO DEL SOL

Ciudad de México



FOUR SEASONS
HOTEL
MEXICO CITY

Nayarit



MANDARINA
RIVIERA NAYARIT



One&Only
MANDARINA
Mexico



One&Only
PRIVATE HOMES
Mandarina, Mexico



ROSEWOOD
MANDARINA
MEXICO



ROSEWOOD
RESIDENCES
MANDARINA, MEXICO

Quintana Roo



mayakoba™
mexico



ANDAZ | MAYAKOBA RESORT
RIVIERA MAYA



BANYAN TREE
MAYAKOBA



BANYAN TREE
RESIDENCES
MAYAKOBA



Fairmont
MAYAKOBA



Fairmont
RESIDENCES
MAYAKOBA



Fairmont
HERITAGE PLACE
MAYAKOBA



ROSEWOOD
MAYAKOBA
RIVIERA MAYA



ROSEWOOD
RESIDENCES
MAYAKOBA



EL CAMALEÓN
mayakoba



Portafolio en Operación



mayakoba™
m e x i c o

Desarrollo Mayakoba

Mayakoba es un complejo de 240 hectáreas ubicado en la Riviera Maya, en el estado de Quintana Roo, a aproximadamente 35 minutos del aeropuerto de Cancún. Este desarrollo se destaca por su compromiso con las comunidades locales y la protección del medio ambiente. Como parte de sus esfuerzos, Mayakoba contribuye a la conservación ambiental mediante la recuperación del manglar, para lo cual se ha creado un sistema lagunar de canales artificiales, convirtiéndolo en un modelo de estructura forestal y calidad ambiental en la región. Desde su planeación, construcción y operación, Mayakoba ha trabajado para consolidarse como un destino turístico sostenible de clase mundial. Los resultados de estos esfuerzos han sido medidos, evaluados y reconocidos por diversas organizaciones y entidades gubernamentales.

En este contexto, Mayakoba alberga cuatro hoteles de lujo y ultralujo, con un total de 1,251 habitaciones en operación: Fairmont Mayakoba, con 401 habitaciones; Rosewood Mayakoba, con 129 habitaciones; Banyan Tree Mayakoba, con 162 habitaciones; y Andaz Mayakoba, con 214 habitaciones. Además, el complejo incluye componentes residenciales operados por las marcas Fairmont y Rosewood, un campo de golf de 18 hoyos de prestigio internacional llamado El Camaleón, y una amplia y variada oferta gastronómica de primer nivel.

Como complemento a su oferta hotelera y residencial, Mayakoba ofrece un servicio de experiencias que incluye actividades tanto terrestres como acuáticas, permitiendo a huéspedes y residentes explorar las inmediaciones del complejo y disfrutar de una estancia única. Entre las actividades acuáticas disponibles en Mayakoba se encuentran deportes como buceo, bicicletas acuáticas, snorkel, motos acuáticas, kayaks y seabobs, así como paseos privados en un yate Van Dutch de 55 pies y recorridos por los canales en embarcaciones eléctricas.

Por otro lado, el complejo cuenta con un Sports Center que dispone de tres canchas de tenis, una cancha de pádel, tres canchas de pickleball, un campo de archery gotcha, tiro con arco, una jaula de bateo, una variedad de juegos interactivos y tours a zonas arqueológicas operados internamente.

Adicionalmente, en el corazón de Mayakoba se encuentra “El Pueblito”, una plaza tradicional mexicana con una arquitectura colorida estilo colonial. En su interior, se encuentran un patio central, un kiosco, puestos de artesanos, locales comerciales, una capilla, una escuela de cocina y un arcade. De igual manera, incluye establecimientos de alimentos y bebidas operados por las marcas hoteleras: Pan Dulce y La Fondita, operados por Rosewood Mayakoba; The Sweet Spot, operado por Fairmont Mayakoba; y The Burger Shop, operado por Banyan Tree Mayakoba, lo que convierte a este recinto una experiencia inolvidable.



Hotel de nivel alto que abastece a gente moderna y afluente, así como grupos de negocios, opera desde diciembre 2016.

Habitaciones: 214

Amenidades:
5 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.



Hotel de nivel alto que abastece a los clientes más afluentes internacionales y locales. Tiene un estilo asiático y opera desde 2009.

Habitaciones: 163

Amenidades:
9 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.



Hotel de nivel alto dirigido a grupos y huéspedes tradicionales, opera desde el 2006.

Habitaciones: 401

Amenidades:
11 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.



Hotel de nivel alto que abastece a los clientes más afluentes y en general más tradicionales de Estados Unidos, opera desde 2007.

Habitaciones: 129

Amenidades:
8 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.



Campo de Golf de Clase Mundial diseñado por Greg Norman.

Habitaciones: N/A

Amenidades:
Koba, Boutique McLean Golf Academy.



EXPERIENCES

Mayakoba Experiences brinda múltiples actividades de recreación, contribuyendo a mejorar la experiencia de los huéspedes en el destino.

Habitaciones: N/A

Amenidades:
Centro de buceo y deportes acuáticos, paseos privados en yate VanDutch, Sports Club, ecotours y El Pueblito.





Andaz Mayakoba, Riviera Maya

Andaz Mayakoba

El hotel Andaz Mayakoba, inaugurado en diciembre de 2016, es una propiedad del tipo “Life-Style” que ofrece 214 habitaciones y es operado por Hyatt a través de su marca Andaz.

Situado dentro del complejo Mayakoba, Andaz Mayakoba fue el primero de la marca en México, consolidándose como la opción ideal para el segmento que busca una propuesta sofisticada y contemporánea. Su propuesta gastronómica es un deleite para los sentidos, con seis experiencias culinarias de primer nivel que elevan el arte de la hospitalidad.

En 2019, el hotel complementó su oferta culinaria con la apertura de Sotavento, un restaurante de playa que invita a disfrutar de la brisa marina y los vibrantes sabores de la cocina mediterránea. Tanto Sotavento como Casa Amate, se encuentran en la Guía Gastronómica de los 250 mejores restaurantes. En 2020, el hotel abrió el único restaurante vegano en Mayakoba, llamado Vegan Bar.

En este sentido, la oferta gastronómica que ofrece actualmente el hotel Andaz es la siguiente:

Centro de consumo	Cocina
Cocina Milagro	Internacional
Tinta Del Pulpo	Mariscos
VB (Vegan Bar)	Vegano
Casa Amate	Latinoamericana
Sotavento	Mediterránea
Coffe Shop	Cafetería de especialidad

De igual manera, el hotel pone a disposición salas y espacios para eventos, perfectos para celebrar banquetes, conferencias y cocteles con una capacidad de hasta 550 personas, según el tipo de reunión. Además, los huéspedes pueden sumergirse en una experiencia de bienestar absoluto en el exclusivo spa, que cuenta con seis acogedoras cabinas diseñadas para brindar momentos de relajación inigualables.

Para quienes buscan mantenerse activos, el hotel cuenta con un gimnasio moderno, mientras que los más pequeños, de 4 a 12 años, podrán divertirse en el club infantil. También dispone de dos amplias albercas familiares, ideales para refrescarse y relajarse, y una encantadora tienda de retail, “The Beach Market”, donde los visitantes encontrarán recuerdos y productos especiales.

Los premios y reconocimientos más recientes son los siguientes:

- **2024:** Top 15 Best Playa del Carmen Resorts, Top 20 Best Riviera Maya Resorts and Top 40 Best Mexico Resorts por U.S. News & World Report

Durante 2025, el hotel será sometido a un proceso de remodelación y transformación que incluirá su cambio de marca a “Alila”, una distinguida cadena de hoteles de lujo operada por Hyatt. Reconocida por ofrecer experiencias exclusivas en ubicaciones selectas, esta renovación convertirá al hotel en el primer Alila Resort en México.



Banyan Tree Mayakoba

El hotel Banyan Tree Mayakoba, inaugurado en 2009 como el primer resort de la marca en América Latina, es un refugio de inspiración asiática en el corazón de la Riviera Maya, donde las tradiciones y la hospitalidad local se fusionan con la cultura oriental. En 2024, el hotel cerró el año con un total de 162 habitaciones, de las cuales 134 son propiedad del hotel y 28 pertenecen a 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 a las 120 que conformaban el inventario original. 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. Actualmente se lleva a cabo un proceso de renovación integral de las habitaciones no contempladas dentro del proyecto de ampliación, con el objetivo de mantener coherencia en estándares de calidad, diseño y confort en toda la propiedad. Dicho esto, se espera que el proyecto finalice durante 2025.

La propiedad cuenta con una variedad de ofertas culinarias internacionales y tiene ocho establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades:

Centro de consumo		Cocina
Saffron		Thai
Oriente / Tomahawk	Desayunos: Buffet internacional / Cena: Especialidad en carnes	
Cello	Italiana	
La Copa	Mexicana	
Reflections	Mexicana	
Sands Beach Club	Mariscos y mexicana	
Sur	Mariscos y mexicana	
Burger and Bistro	Hamburguesas	

El hotel es ideal para eventos corporativos, reuniones de negocios y convenciones, ya que cuenta con salas y espacios adecuados para distintos tipos de eventos, con una capacidad de hasta 600 personas, dependiendo del tipo de celebración. Además, entre las amenidades que ofrece el hotel se incluyen un spa, dos albercas, un gimnasio, dos tiendas, y un club con actividades infantiles y experiencias para niños de entre 5 y 12 años.

El Banyan Tree Mayakoba ha recibido los siguientes premios y reconocimientos:

- **2024:** AAA Five Diamond Hotel
- **2024:** Two Michelin Keys
- **2024:** Top 50 Family Suites por Elite Traveler
- **2024:** Top 3 Best Playa del Carmen Resort, Top 3 Best Riviera Maya Resorts and Top 10 Best Mexico Resorts por U.S. News & World Report
- **2024:** Top 500 Hotels of the Year por Travel + Leisure
- **2024:** Five Star Resort por Forbes
- **2024:** Five Star Spa por Forbes
- **2024:** Best Wellness Programs por Food & Travel

Banyan Tree Mayakoba, Riviera Maya



Hix - Fairmont Mayakoba, Riviera Maya

Fairmont Mayakoba

El Hotel Fairmont Mayakoba, inaugurado en 2006, es un resort de lujo ubicado dentro del exclusivo complejo de Mayakoba, operado por el grupo Accor. Con una arquitectura que armoniza con la belleza natural del entorno, la propiedad ofrece 401 habitaciones diseñadas para brindar el máximo confort.

Asimismo, el hotel cuenta con un componente residencial compuesto por 70 residencias (53 de Tiempo Completo y 17 Fracciones) de marca Fairmont Heritage Place, ubicado dentro del mismo entorno de Mayakoba. Al cierre de 2024 se han vendido 39 residencias de tiempo completo, de las cuales 35 están incorporadas al programa de renta del hotel; y 161 fracciones vendidas. Se encuentran en construcción los últimos 2 edificios con planes de entregarse a finales de 2025

En 2020, se tomó la decisión de emprender un ambicioso proyecto de renovación integral del hotel, liderado por la firma de diseño de interiores Room 1804. Esta transformación, que concluyó en 2023 con una inversión aproximada de USD \$44.3 millones, abarcó la totalidad de las habitaciones, centros de consumo, spa, salones de reuniones y áreas comunes. El resultado es un resort completamente renovado que hoy se posiciona como una de las principales opciones de lujo en el destino.

Actualmente, el resort ofrece cuatro categorías distintas de habitaciones y cuatro de suites, en su mayoría situadas frente al mar. Entre las novedades, destaca una renovada propuesta gastronómica y la incorporación de un moderno club de playa totalmente nuevo.

En este contexto, el hotel brinda una amplia variedad de experiencias culinarias, destacando una oferta compuesta por nueve restaurantes de primer nivel y dos bares, que se presentan a continuación:

Centro de consumo	Cocina
Hix (Lobby Lounge)	Sushi Bar y Cocktails
Tauro	American Steakhouse
La Laguna	Comida tradicional mexicana
Cantina	Comida tradicional mexicana
Bassano	Italiana y pizza a la leña
Gaia	Mariscos
Brisas	Cocina Mediterránea
Cielo	Rooftop bar
Fuego	Concepto de cocina de leña
Ki Bar	Korean BBQ
Café Maya	Sándwiches, postres y café

El hotel cuenta con una amplia oferta de espacios ideales para reuniones y eventos sociales o corporativos, desde banquetes y cócteles hasta conferencias, con capacidad para albergar hasta 1,200 personas, dependiendo del tipo de evento. Además, entre sus exclusivas amenidades se destacan un spa recientemente renovado (diciembre 2023), nueve albercas, dos clubes infantiles para niños de 5 a 11 años, gimnasio, dulcería y dos boutiques, ofreciendo así una experiencia integral para todos los gustos y edades.

De los premios más recientes con los que cuenta el hotel se destacan los siguientes:

- **2024:** Best Luxury Beach Resort and Best Luxury Family Resort in North America por World Luxury Travel Awards
- **2024:** Best unique experience spa in North America por World Luxury Spa Awards
- **2024:** 4 Star Resort por Forbes
- **2024:** 4 Star Spa por Forbes
- **2024:** Top 10 Best Playa del Carmen Resorts por U.S. News & World Report
- **2024:** Best Children’s Experience por Quien 2024
- **2024:** Best Beach Resort por Haute Grandeur – Global Hotel Awards
- **2024:** Top 3 Grand Serandipians Hotel Champion por Serandipians



Maykana Beach Club - Fairmont Mayakoba, Riviera Maya



Rosewood Mayakoba

El hotel Rosewood Mayakoba, inaugurado en 2007, es un resort de ultralujo que ofrece 129 suites privadas con vistas a las playas del Caribe mexicano y a los canales cristalinos del complejo.

Estos escenarios invitan a los huéspedes a vivir una experiencia inigualable y sentir una profunda conexión con la Riviera Maya. Adicionalmente, el hotel cuenta con un proyecto de 33 residencias privadas de marca Rosewood, de las cuales, al cierre de 2024, 31 ya han sido vendidas y entregadas, incluyendo 18 integradas al programa de rentas del hotel.

Después de una inversión de USD \$14.3 millones, Rosewood Mayakoba concluyó la renovación de sus habitaciones y la construcción de un nuevo club de playa en 2019, adoptando un estilo más moderno, sostenible y auténticamente mexicano. Los nuevos interiores de las suites corrieron a cargo de la firma internacional Bando x Seidel Meersseman, estudio reconocido a nivel mundial, especializado en marcas hoteleras y residencias de lujo, que trae propuestas llenas de innovación, nuevas tendencias y sofisticación.

La propiedad cuenta con siete establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades y una colección de experiencias gastronómicas inigualables:

Centro de consumo	Cocina
Casa del Lago	Centro de México
Punta Bonita	Costa del Pacífico Mexicano
Agave Azul	Mariscos de Baja California
Aquí Me Quedo	Costa del Caribe Mexicano
Zapote Bar	Especialidad en coctelería
La Fondita	Mexicana, tostadería y mezcalería
Pan Dulce	Repostería mexicana y cafetería

Aquí Me Quedo - Rosewood Mayakoba, Riviera Maya

El hotel también ofrece salones y espacios para todo tipo de eventos, con capacidad para hasta 550 personas según el tipo de reunión. Asimismo, cuenta con un spa llamado “Sense, A Rosewood Spa”, ubicado en su propia isla privada, que dispone de doce cabinas de tratamiento y ocho suites de spa. Además, el hotel ofrece cuatro albercas, gimnasio, un centro de negocios, servicio de mayordomo y un club para niños de entre 3 y 12 años.

Los premios que el hotel se ha galardonado recientemente son:

- **2024:** AAA Five Diamond Hotel
- **2024:** Two Michelin Keys
- **2024:** Top 500 Hotels of the Year por Travel + Leisure
- **2024:** Best Hotel in Playa del Carmen, Best Hotel in Riviera Maya y Top 5 Best Hotels in Mexico por U.S. News & World Report
- **2024:** Best Service in Mexico por MexBest
- **2024:** Second Best Resort in Eastern Mexico por CN Travel Readers’ Choice
- **2024:** Top 15 North America 50 Best Bar
- **2024:** Five Star Resort and Five Star Spa por Forbes
- **2024:** Best Spa in Mexico por Food and Travel
- **2024:** Top 50 Wellness Suites in the World para la Wellness Suite por Elite Traveler’s World’s Finest Awards



La Ceiba Garden - Rosewood Mayakoba, Riviera Maya



El Camaleón Mayakoba, Riviera Maya

El Camaleón

Mayakoba ofrece un espectacular campo de golf de 18 hoyos llamado El Camaleón, diseñado por la reconocida leyenda del golf Greg Norman.

El Camaleón recorre diversos ecosistemas como selva, manglares y hermosos canales de agua cristalina. El cenote natural, que el equipo de diseño de Norman ha dejado al descubierto y es conocido como “cave bunker”, vuelve inolvidable el Hoyo 7.

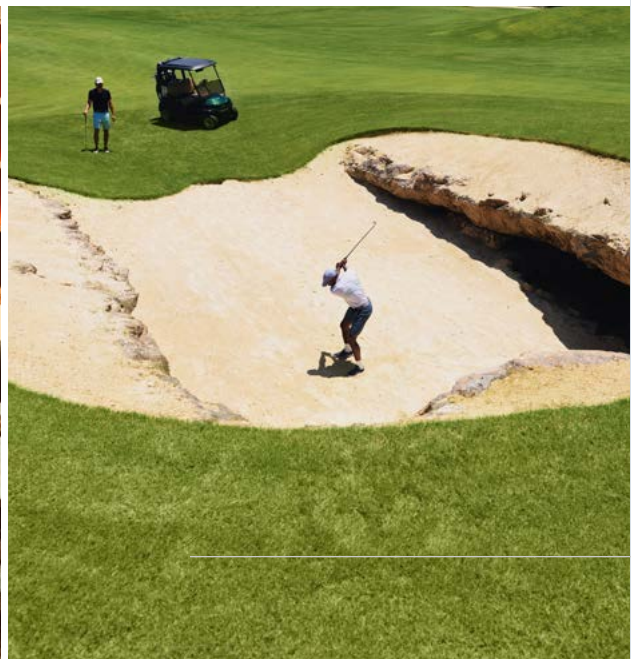
Cuenta con instalaciones de práctica de alto nivel, incluyendo un campo de 350 yardas, putting green y zona de tiros cortos. Además, alberga la prestigiosa Academia Jim McLean, reconocida por su avanzada tecnología y su sistema de enseñanza personalizado por instructores certificados.

Durante 16 años, El Camaleón fue sede del World Wide Technology Championship at Mayakoba, anteriormente conocido como Mayakoba Golf Classic, el primer evento del PGA Tour celebrado en México.

En 2024, El Camaleón recibió el Campeonato de Golf LIV, un circuito profesional alternativo al PGA, fundado por Greg Norman en 2022. Para 2025, el Camaleón hará historia nuevamente al ser sede de un torneo del LPGA Tour, marcando el regreso de este prestigioso circuito femenino a México por primera vez desde 2017.

El campo de golf cuenta con amenidades a la altura de su reputación, entre ellas la Casa Club Koba, cuya remodelación concluyó en 2023, con una propuesta culinaria de clase mundial y vistas privilegiadas del Hoyo 18; una Pro-Shop, con lo último en moda y accesorios de golf; y una cancha de fútbol, que ha albergado a equipos de la Primera División mexicana y clubes internacionales, además de funcionar como sede para eventos sociales.

El Camaleón está certificado por Audubon International como Santuario Cooperativo por su compromiso con el medio ambiente y las prácticas ecológicas, trabajando para proteger y mantener la tierra, el agua, los recursos naturales y los hábitats de vida salvaje.



El Pueblito

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

- **Cooking School:** Una divertida e interactiva clase de cocina impartida por chefs de Mayakoba Experiences, quienes enseñan cómo incorporar tradiciones mexicanas al repertorio culinario.
- **Tiendas Boutique:** Locales con una amplia variedad de recuerdos artesanales elaborados por artesanos de diferentes regiones de México y boutiques de reconocidas marcas a nivel internacional.
- **Capilla:** Capilla de estilo colonial, elegantemente decorada 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.
- **Arcade:** Un centro de entretenimiento y un verdadero imán para los fanáticos de los juegos interactivos y la tecnología, en especial desde que llegó la Silla de Realidad Virtual, un simulador en México capaz de desarrollar movimientos tridimensionales de 360 grados y generar las sensaciones más exactas de caída libre, velocidad y rotación en un entorno virtual. El centro está equipado también con juegos de simuladores de manejo, 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.
- **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, pero con un toque de sofisticación.
- **Galería de Ventas Residenciales:** Un espacio para que los interesados en la adquisición de una de las exclusivas residencias de los proyectos en Mayakoba puedan conocer más sobre el destino con un display de una impresionante maqueta del destino en general.

Oferta gastronómica:

- **The Burger Shop:** Operado por **Banyan Tree Mayakoba**, un restaurante contemporáneo con hamburguesas gourmet personalizables, que incluyen las originales de carne Premium Cab y Wayu Prime, de pescado y vegetarianas.
- **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, además podrás refrescarte con una 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, nos sumergimos en el lado más dulce de la gastronomía mexicana, especializándonos en pasteles, panes, galletas y pedidos personalizados para esa ocasión especial.
- **La Fondita:** Operado por **Rosewood Mayakoba**, La Fondita 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.



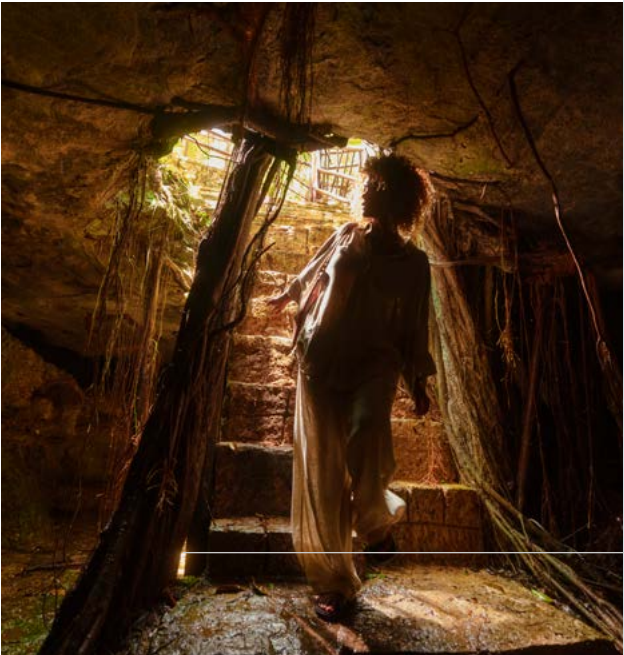


Mayakoba, Riviera Maya

Mayakoba Experiences

En 2019 inició operaciones Mayakoba Experiences, un servicio que brinda múltiples actividades de recreación, contribuyendo a mejorar la experiencia de los huéspedes en el destino. Dentro de las principales actividades que ofrecen se encuentran las siguientes:

- **Deportes acuáticos** como buceo, bicicletas acuáticas, snorkel, motos acuáticas, kayaks, seabobs.
- **Paseos privados en yate Van Dutch de 55'** con el estilo, lujo y sofisticación para navegar por el mar Caribe, brindando un servicio de excelencia. Se ofrecen tres opciones de renta, que incluyen actividades acuáticas, paradas para realizar snorkel y servicio de alimentos y bebidas. Los servicios y excursiones pueden personalizarse según los requerimientos de los clientes.
- **Eco tours** en embarcaciones eléctricas, recorriendo los canales de Mayakoba, donde se puede disfrutar el avistamiento de aves, nidarios y toda la flora y fauna que ofrece el complejo.
- **Club Deportivo** con tres canchas de tenis y una cancha de paddle, área para pickleball, archery gotcha y tiro con arco con 4 blancos y equipado con variedad de arcos y flechas, paseos en scooters por el Nature Trail que rodea Mayakoba.
- **El Centro de Buceo** proporciona servicios de tours. Además, se ofrece una actividad en conjunto con Sancus Foundation que consiste en actividades de recolección marina, clínicas gratuitas para informar e incrementar la conciencia ecológica y la observación de corales.
- **Transportación y Tours** ofrece traslados de lujo desde y hacia el aeropuerto de Cancún para huéspedes de los 4 hoteles de Mayakoba así como una selección de tours a las principales atracciones turísticas de la región en servicios privados o grupales.



MANDARINA

RIVIERA NAYARIT

Destino Mandarin

Mandarina es un destino inigualable, 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 localiza en el municipio de Compostela, en el Estado de Nayarit, a menos de una hora del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta. Mandarin se encuentra en una pequeña bahía, flanqueado en sus extremos por dos montañas. En una de ellas se construyó el hotel One&Only Mandarin junto con su componente residencial, mientras que en la otra se desarrolla actualmente el hotel Rosewood Mandarin, que también contempla a futuro un componente residencial.

Es un paisaje con vistas únicas que se caracteriza por estar rodeado de árboles de 200 años de antigüedad y por la variedad de fauna y flora que habita en el lugar. Debido a su gran extensión, en comparación al terreno desarrollado, el destino Mandarin se encuentra entre los menos densos del mundo, ofreciendo así una gran privacidad.

Además del hotel One&Only Mandarin y sus residencias de marca, actualmente el destino cuenta con diversas amenidades, entre las que destaca Canalan, un club de playa insignia que ofrece un entorno impresionante junto al mar para el descanso. También dispone de una oferta gastronómica de alto nivel, con seis establecimientos que brindan experiencias culinarias excepcionales, entre ellos Carao, un restaurante del reconocido chef Enrique Olvera.

Un distintivo adicional del complejo Mandarin es su exclusivo Campo Ecuestre y Club de Polo. Este espacio cuenta con un campo de polo, un área de entrenamiento, 20 caballerizas y una zona destinada a servicios veterinarios. Actualmente, se cuenta con 20 caballos propios, que van de los 5 a los 17 años. También se ofrecen actividades relacionadas como cabalgatas y paseos recreativos a caballo. Complementando esta experiencia, el restaurante al aire libre Chukker, especializado en carnes y con inspiración en los tradicionales asados argentinos, brinda servicio de catering durante los partidos de polo, que se celebran cada viernes y sábado durante la temporada, de noviembre a mayo.

Asimismo, Mandarin ofrece un servicio de experiencias que incluye actividades al aire libre, diseñadas para disfrutar al máximo del esplendor natural del destino. A grandes rasgos, las actividades terrestres incluyen caminatas recreativas, paseos en bicicleta, circuitos de bicicleta de montaña, tirolesas y un campo de tiro con arco. Las actividades acuáticas incluyen kayak, paddle board, surf y buceo, así como la renta de yates privados para vivir una experiencia inolvidable.



Canalán Beach Club - Mandarin, Riviera Nayarit

One&Only Mandarin

El hotel One&Only Mandarin, inaugurado en 2020, es un exclusivo resort de playa de ultralujo que redefine el concepto de elegancia y confort. Con 105 habitaciones independientes ubicadas a lo largo de un volcán extinto, los huéspedes pueden sumergirse en la belleza y serenidad de la costa del Pacífico mexicano. Además, el resort integra un componente residencial operado bajo la marca One&Only Private Homes, con un inventario actual de 39 residencias privadas. Al cierre de 2024, se han vendido 25 residencias y entregado 14, de las cuales 10 forman parte del programa de rentas del hotel.

One&Only Mandarin, que abrió como uno de los mejores hoteles del mundo, ofrece un deleite en la gastronomía, elaborada con un espíritu que acerca a la naturaleza e ingredientes frescos e inspiradores, que se encuentran en los siguientes centros de consumo:

Centro de consumo	Cocina
Alma	Mediterránea
Treetop Bar	Bar
Carao	Mexicana
Jetty	A la parrilla

Además de Carao, que cuenta con una propuesta gastronómica del reconocido chef Enrique Olvera, Alma, y el Jetty Beach Club, el hotel ofrece una experiencia inigualable con tres albercas, un spa de lujo, un gimnasio totalmente equipado, un salón de yoga y una boutique. Los más pequeños podrán disfrutar de un club para niños de 4 a 11 años, que incluye cine, un santuario de mariposas y encantadoras casas en los árboles. Para eventos exclusivos, el hotel cuenta con salas de reuniones con vistas espectaculares, con capacidad para hasta 120 personas.

Los premios y reconocimientos más recientes son los siguientes:

- **2024:** Top 3 Best Hotels in North America y Best Hotels in the World por The World’s 50 Best Hotels
- **2024:** Best Resort Hotels in Mexico por Travel+Leisure
- **2024:** Three Michelin Keys
- **2024:** Best Places to Go por CN Traveler
- **2024:** 100 Best Spas in the World por Vogue’s Global Spa Guide

Rosewood Mandarin

El hotel en desarrollo, Rosewood Mandarin, será un exclusivo resort de lujo con 134 habitaciones, cuya apertura está prevista para 2025.

Esta propiedad ofrecerá una experiencia gastronómica de primer nivel, con un restaurante de tres cocinas y otro de especialidad, además de un club de playa, un spa y un gimnasio, brindando a sus huéspedes un ambiente de sofisticación y convivencia con la naturaleza.



Rosewood Mandarin, Riviera Nayarit



Club de Polo y Centro Equestre - Mandarin, Riviera Nayarit



Mandarin Experiences

Mandarin Experiences ofrece actividades al aire libre para disfrutar de todo el esplendor del entorno natural del destino al máximo.

Unos de los distintivos del complejo Mandarin es su exclusivo Club de Polo y Centro Equestre. El Campo de Polo abarca una extensión de 40,500 m², un área de entrenamiento de 1,536 m², 20 caballerizas en una extensión de 1,747 m² y un área veterinaria de 196 m². A la fecha se cuentan con 20 caballos propios que van de los 5 a los 17 años. Adicionalmente se ofrecen actividades relacionadas como cabalgatas y paseos recreativos a caballo.

Por su parte, el complejo Mandarin cuenta con un club de playa llamado Canalán con dos piscinas frente al mar abiertas para toda la familia y dos cabañas privadas también frente al mar. Mandarin Experiences complementa la oferta culinaria que actualmente se tiene en el complejo con tres centros de consumo.

Centro de consumo	Cocina
Allora	Italiana
Chukker	Argentina
El Huerto Orgánico en Mandarin	Del huerto a la mesa

Adicionalmente se cuentan con 6 canchas deportivas totalmente equipadas, 4 de tenis, 1 de basquetbol y una de pickleball.

A grandes rasgos, las actividades terrestres incluyen tirolesas y acrobáticos, caminatas recreativas, paseos en bicicleta, circuitos de bicicleta de montaña y campo de tiro con arco. Las actividades acuáticas incluyen kayak, paddle board, buceo y surf, así como renta de yates privados. El complejo también cuenta con servicio de transportación terrestre privado de lujo y tours exclusivos. Tanto la transportación acuática como terrestre puede incluir visitas a sitios turísticos de interés en el destino.



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 8 niveles, en los cuales hay 240 habitaciones. 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. Durante 2025 y 2026, el hotel se someterá a un proceso de renovación diseñado para elevar el nivel de confort de sus habitaciones, brindando a cada huésped una experiencia aún más excepcional. Se espera que esta transformación esté completa antes de la esperada inauguración de la Copa Mundial de la FIFA 2026.

Los espacios internos del Four Seasons Ciudad de México tratan de evocar una casona mexicana tradicional de amplios espacios, mucha luz y elementos hogareños tales como chimeneas, salas y biblioteca, mezclados con el arte contemporáneo de los murales y contando con comodidades del mundo moderno de tecnología y distribución de espacios.

El área del lobby y el jardín central del Four Seasons Ciudad de México son zonas para que los huéspedes disfruten de los siguientes centros de consumo:

Centro de consumo	Cocina
Zanaya	Mexicana de la Costa del Pacífico
Fifty Mils	Cocktail bar
Pan Dulce	Pastelería francesa / Bistro
Il Becco	Italiana
Oma	Barra de Omakase

Dentro de las amenidades que ofrece el hotel se incluyen una alberca al aire libre, un centro de wellness y un gimnasio, el cual fue remodelado a finales de 2019. Además, el hotel cuenta con amplios espacios para reuniones y eventos; la sala más grande tiene una capacidad para albergar hasta 500 personas.

Algunos de los premios y reconocimientos que ha recibido el hotel son los siguientes:

- **2024:** Best Hotel in Mexico City and Top 3 Best Hotels in Mexico
CN Traveler Reader’s Choice
- **2024:** Top 5 City Hotels in Mexico por Travel + Leisure
- **2024:** 4 Stars por Forbes
- **2024:** Best Hotel in Mexico City and Top 15 Best Hotels in Mexico por U.S. News & World Report



CABO DEL SOL

Park Hyatt Los Cabos

Ubicado en la distinguida comunidad de Cabo del Sol, en la costa de Baja California Sur, el hotel en desarrollo, Park Hyatt Los Cabos, contará con 163 lujosas habitaciones. Su inauguración está programada para 2025 e incluirá una oferta gastronómica diversa con tres conceptos culinarios, un exclusivo club de playa, espacios para eventos corporativos, un spa y gimnasio, todo diseñado para ofrecer una experiencia inigualable en un entorno paradisíaco.



Renovaciones

Renovación y Rebranding Alila Mayakoba

A inicios de 2025, se anunció la transición dentro del destino de Andaz Mayakoba a Alila Mayakoba, marcando la llegada de la marca a América Latina y el Caribe. Esta transformación total se enfoca en la sostenibilidad y el bienestar, pilares de la filosofía de la marca.

El nuevo resort, programado para abrir a finales de 2025 (o de una vez poner “inicios de 2026”), contará con remodelaciones que incluyen las suites, centros de consumo, centro de bienestar con spa y gimnasio, y 6 opciones gastronómicas que incluyen un club de playa renovado.



Portafolio Residencial

Residencias Mayakoba

La oferta residencial en Mayakoba incluye la colección privada de villas de Rosewood Residences Mayakoba, las residencias y penthouses de Fairmont Residences Mayakoba y Fairmont Heritage Place Mayakoba, la única oportunidad en modalidad fraccional dentro de destino.

Los propietarios disfrutan, llave en mano, de servicios de concierge con especial atención al detalle y acceso sin límites a las amenidades de los resorts dentro de Mayakoba.

Residencias Fairmont Heritage Place Mayakoba

Situados entre la exuberante vegetación, lagunas y los fairways de Mayakoba. RLH cuenta con un inventario de aprox. 53 residencias full ownership y 204 unidades fraccionales, con marca Fairmont.

La oferta residencial comprende residencias de 3 cuartos y penthouse de 3 y 4 cuartos, además para garantizar que las residencias mantienen el lujo característico de la marca Fairmont, los propietarios pueden elegir el equipamiento y decoración recomendada por sus curadores al firmar el contrato de rentas. Los propietarios pueden tomar ventaja del programa de rentas de Fairmont Mayakoba, con la administración y operación de las rentas de su propiedad operada por el hotel y tienen la opción de intercambiar hasta seis semanas por año entre los hoteles del grupo, The Registry Collection y todos los destinos de Fairmont Residences, más de 200 propiedades en el mundo para elegir.

Fairmont Residences Mayakoba ofrece amenidades exclusivas para propietarios con zonas de albercas privadas, restaurante familiar privado, un Kids' club y estudio fitness, además de tener acceso a todas las amenidades del hotel.



Rosewood Residences Mayakoba, Riviera Maya

Residencias Rosewood Mayakoba

Rosewood Residences Mayakoba es una colección de exclusivas villas ultraprivadas ubicadas a lo largo de las tranquilas lagunas y las espectaculares playas de Mayakoba. Con una visión moderna y enfocada en la atención a los detalles, cada villa es una obra de arte que ofrece lujo y comodidad sin igual. RLH cuenta con un inventario de 33 residencias.

La oferta residencial comprende villas de dos a cuatro habitaciones, amplios espacios abiertos, espaciosas estancias con techos de doble altura, baños en habitaciones estilo spa, cocinas completamente equipadas con electrodomésticos de primer nivel. Piscinas y terrazas privadas y muelles en los canales.

Los propietarios de Rosewood Residences Mayakoba disfrutan de los servicios de clase mundial de Rosewood Mayakoba y de la comunidad Mayakoba, así como de beneficios exclusivos en todas las propiedades de la colección Rosewood.





One&Only Mandarin Private Homes, Riviera Nayarit

Residencias Mandarin

La oferta residencial en mandarina contempla residencias con marcas One&Only y Rosewood con un inventario aproximado de hasta 148 residencias: Las residencias One&Only Mandarin Private Homes se encuentran en etapa de comercialización y construcción mientras que las residencias Rosewood Residences Mandarin se desarrollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarin.

Residencias One&Only Mandarin Private Homes

En medio de la naturaleza sobre 636 acres se desarrolla el complejo residencial de la mandarina, con un inventario aproximado de 55 residencias operadas por One&Only, primeras residencias en el mundo operadas por esta importante e icónica marca dentro del segmento de ultra lujo. RLH cuenta con una oferta residencial de diferentes tipos de villas con 4, 5 y 8 habitaciones diseñadas por Studio Rick Joy. Los dueños de las residencias tienen acceso a dos clubs de playa, 9 restaurantes reconocimos mundialmente, 5 piscinas dentro del complejo, acceso al Club de Polo y Centro Ecuestre Mandarin, al spa del hotel One&Only y al Kids’ club.





Mandarina, Riviera Nayarit

Situación Financiera

Resultados de operación

La siguiente discusión compara los resultados de operación por años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022. A continuación, se presenta el resumen de información por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

Estado de Resultados Analítico			
Cifras en millones de pesos, excepto cuando se mencione lo contrario.			
Métricas Operativas	2024	2023	2022
Ocupación (%)	63.4%	61.6%	60.0%
ADR (USD \$)	USD 730	USD 750	USD 726
RevPAR (USD \$)	USD 462	USD 462	USD 436
Métricas Financieras	2024	2023	2022
Ingresos			
Renta de habitaciones	\$4,085.0	\$3,940.0	\$4,724.0
Alimentos y bebidas	\$2,150.0	\$2,052.0	\$2,072.0
Ingresos por venta de residencias	\$456.0	\$552.0	\$1,205.0
Otros	\$1,060.0	\$939.0	\$1,029.0
Ingresos Totales	\$7,751.0	\$7,483.0	\$9,030.0
% de crecimiento (decremento)	(3.6%)	(17.1%)	57.2%
Costos y Gastos			
Renta de habitaciones	\$1,134.0	\$1,021.0	\$1,222.0
Alimentos y bebidas	\$1,243.0	\$1,244.0	\$1,354.0
Costo por venta de residencias	\$509.0	\$539.0	\$1,042.0
Otros costos y gastos administrativos y operativos	\$2,972.0	\$3,077.0	\$3,595.0
Costos y Gastos Totales	\$5,858.0	\$5,881.0	\$7,213.0
% de crecimiento	(0.4%)	(18.5%)	53.6%
Contribución Total	\$1,893.0	\$1,602.0	\$1,817.0
Margen (%)	24.4%	21.4%	20.1%
Gastos Inmobiliarios			
Predial	\$26.0	\$29.0	\$51.0
Seguros	\$141.0	\$128.0	\$133.0
Gastos Inmobiliarios Totales	\$167.0	\$157.0	\$184.0
% de crecimiento (decremento)	6.4%	(14.7%)	24.3%
EBITDA Recurrente	\$1,726.0	\$1,445.0	\$1,633.0
Margen (%)	22.3%	19.3%	18.1%
Gastos Corporativos ⁽¹⁾	\$415.0	\$296.0	\$635.0
EBITDA Recurrente después de gastos corporativos	\$1,311.0	\$1,149.0	\$998.0
Margen (%)	16.9%	15.4%	11.1%
Otros ingresos/(gastos) no recurrentes y otros	\$88.0	\$29.0	\$357.0
EBITDA	\$1,399.0	\$1,178.0	\$1,355.0
Margen (%)	18.0%	15.7%	15.0%
Depreciación y Amortización	\$629.0	\$604.0	\$756.0
Utilidad (pérdida) de Operación	\$770.0	\$574.0	\$599.0
Margen (%)	9.9%	7.7%	6.6%
Resultado Integral de Financiamiento			
Costos financieros	(\$409.0)	(\$278.0)	(\$380.0)
Utilidad (pérdida) cambiaria	(\$181.0)	(\$95.0)	(\$73.0)
Resultado Integral de Financiamiento	(\$590.0)	(\$373.0)	(\$453.0)
% de crecimiento (decremento)	58.2%	(17.7%)	61.8%
Pérdida antes de Impuestos	\$180.0	\$201.0	\$146.0
Margen (%)	2.3%	2.7%	1.6%
Utilidad neta del año	\$568.0	(\$156.0)	\$412.0
Margen (%)	7.3%	n.a.	4.6%

(1) Incluye el costo del nuevo plan de compensación.
(2) Incluye gastos derivados del COVID-19 y gastos causados por el huracán Delta ocurrido en Quintana Roo.

Estados de Resultados Analítico

Año terminado el 31 de diciembre de 2024 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Las variaciones más relevantes en la información financiera con respecto al año anterior se deben a: (i) la Adquisición de Koen Properties S. de R. L. de C. V. (previamente Hyatt of Baja, S. de R. L. de C. V.) propietaria del Hotel Park Hyatt Los Cabos ubicado en Cabo del Sol, Baja California Sur, México. Esta adquisición fue realizada a través de Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. y Mayakoba Thai, S. A. de C.V., subsidiarias de la Entidad quienes adquirieron las partes sociales de Koen Properties, 50% de GAFAPA S. A. de C. V (parte relacionada) y 50% de HI Holdings Baja B. V. respectivamente.

La fecha de adquisición se estableció el 11 de diciembre de 2024, en la cual se realizó el pago inicial que otorgó efectividad al contrato de compraventa, se reformaron los estatutos sociales y se concedió poder total y general a los ejecutivos de RLH. El Hotel Park Hyatt Los Cabos se encuentra aún en construcción y será de la categoría de “ultra lujo” (ultra luxury), y espera ser inaugurado a principios del 2025 y tendrá 163 habitaciones (incluyendo 90 suites). El precio pactado en los contratos por la adquisición del negocio (Koen Properties) ascendió a USD \$145.0 millones, equivalente a MXN \$2,816.2 millones al 31 de diciembre de 2024, (ii) la compra del 7.23% de la participación minoritaria del hotel Fairmont Mayakoba, a través de la compra de FHMK, S.A de C.V. por un importe de USD 15.8 millones equivalentes a MXN \$321.7 millones.

Como resultado de dicha adquisición, la Entidad ahora es propietaria del 100% del capital de Fairmont Mayakoba, (iii) el aumento de capital en la participación no controladora de Hotel Hoyo en Uno S. de R. L de C. V. por MXN \$10.4 millones, (iv) adquisición de diversos predios y terrenos en la Riviera Nayarit por MXN \$233.5 millones, adyacentes al desarrollo en Mandarina, así como predios adyacentes al desarrollo Mayakoba en la Riviera Maya, Quintana Roo, por MXN \$500.9 millones, mismos que estima destinar a la construcción de activos hoteleros y villas residenciales y a (v) la firma de un contrato de crédito con BBVA México, S.A. como principal acreedor, por un total de USD 480.0 millones. Este crédito se distribuye entre sus subsidiarias.

Ingresos Totales

Los ingresos totales muestran un aumento del 4%, es decir, de MXN \$7,482.9 millones durante el año 2023 a MXN \$7,750.7 millones al cierre de 2024. Esto se debió principalmente por el fortalecimiento del dólar frente al peso en un 3% promedio y por el buen desempeño de los hoteles, principalmente el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel One&Only Mandarin, el Hotel Rosewood Mayakoba y el Hotel Four Seasons Ciudad de México.

Costos y Gastos Totales (excluyendo gastos inmobiliarios, depreciación y amortización)

Los costos y gastos totales disminuyeron 0.4%, pasando de MXN \$5,881.0 millones al cierre del año 2023 a MXN \$5,858.0 millones en el periodo terminado en 2024. Esto se debe principalmente al plan de reducción de costos y gastos implementado por la administración y la disminución de las ventas de activos residenciales.

Contribución Hotelera Total

La contribución hotelera para el ejercicio 2024 ascendió a MXN \$1,893.0 millones, obteniendo un margen frente a los ingresos totales de 24.4, 3% superior al año 2023 como consecuencia de mayor control en costos y gastos%.

Gastos corporativos

Los gastos corporativos recurrentes muestran un aumento de 40% debido principalmente por gastos de personal correspondientes a la provisión del plan de incentivos y a nuevas contrataciones.

EBITDA recurrente

El EBITDA Recurrente fue positivo por MXN \$1,726.0 millones durante el ejercicio de 2024, con un margen positivo respecto de los ingresos totales de 22.3%, también 3% por arriba del año anterior por el mayor control de costos y gastos.

Utilidad de operación

La utilidad de operación al cierre del ejercicio de 2024 se situó en MXN \$770.0 millones comparado con una utilidad de operación de MXN \$574.0 millones en el mismo periodo del 2023. La utilidad del ejercicio es atribuible principalmente al buen desempeño de los activos hoteleros y al fortalecimiento del dólar frente al peso en un 3% promedio.

Resultado integral de financiamiento

El resultado integral de financiamiento incremento un 58.2%, pasando de MXN \$372.8 millones en el ejercicio de 2023 a MXN \$590.3 millones en 2024. Este aumento se debió principalmente a los costos financieros relacionados con el refinanciamiento de la deuda de cuatro subsidiarias, así como a los intereses y comisiones por apertura derivados de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos. Adicionalmente, se registró un efecto neto de pérdida cambiaría por un importe de MXN \$181.0 millones.

Resultado neto

Al 31 de diciembre de 2024, la Emisora muestra una utilidad neta por MXN \$568.0 millones comparado con una pérdida neta por MXN \$156.0 millones al 31 de diciembre de 2023. El resultado positivo se origina principalmente del buen desempeño de los activos hoteleros, los beneficios por impuestos diferidos derivados de la activación de pérdidas fiscales y a la reducción significativa de la carga fiscal en un 80% derivado de una mayor deducibilidad por pérdida cambiaría neta e intereses, proveniente de los préstamos bancarios refinanciados.

Año terminado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2022

Las variaciones más relevantes en la información financiera con respecto al año anterior se deben a: (i) La compra de la participación minoritaria de Mayakoba Thai, S. A. de C. V. propietaria del Hotel Banyan Tree Mayakoba por un importe de MXN \$181.2 millones, adquiriendo con esto el 100% de la participación, (ii) la primera disposición de la línea de crédito simple con Caixabank, S. A. por USD 26.5 millones (MXN \$452.3 millones) con el objetivo de financiar la construcción del Hotel Rosewood Mandarin (iii) la compra de dos terrenos ubicados en la Riviera Nayarit por un total de MXN \$512.9 millones, donde una parte se espera utilizar para el desarrollo de un nuevo activo hotelero y el otro para la construcción y venta de residencias, esto obedece con el objetivo de la Entidad en fortalecer su expansión dentro del territorio mexicano.

Ingresos Totales

Los ingresos totales muestran una disminución del 17%, es decir, de MXN \$9,030.3 millones durante el año 2022 a MXN \$7,482.9 millones al cierre de 2023. Esto se debió principalmente a por la desinversión de los activos en España en 2022, los cuales representaban el 9% de los ingresos en 2022; asimismo, sin considerar los ingresos de España en 2022, el portafolio muestra un decremento del 9% con respecto al año anterior.

Costos y Gastos Totales (excluyendo gastos inmobiliarios, depreciación y amortización)

Los costos y gastos totales disminuyeron 18.5%, pasando de MXN \$7,213.9 millones al cierre del año 2022 a MXN \$5,881.0 millones en el periodo terminado en 2023. Esto se debe a la disminución en la ocupación y venta de activos residenciales.

Contribución Hotelera Total

La contribución hotelera para el ejercicio 2023 ascendió a MXN \$1,602.0 millones, obteniendo un margen frente a los ingresos totales de 21.4%.

Gastos corporativos

Los gastos corporativos recurrentes muestran una disminución de 53% debido principalmente por la reestructura de operación corporativa realizada.

EBITDA recurrente

El EBITDA Recurrente fue positivo por MXN \$1,445.8 millones durante el ejercicio de 2023, con un margen positivo respecto de los ingresos totales de 19.3%.

Utilidad de operación

La utilidad de operación al cierre del ejercicio de 2023 se situó en MXN \$574.2 millones comparado con una utilidad de operación de MXN \$599.0 millones en el mismo periodo del 2022. La utilidad del ejercicio es atribuible principalmente a la fuerte recuperación de los hoteles de playa en el último semestre del año.

Resultado integral de financiamiento

El resultado integral de financiamiento disminuyó un 18%, pasando de MXN \$453.1 millones en el ejercicio de 2022 a MXN \$372.8 millones en 2023, principalmente por los intereses ganados por un importe de MXN \$204.5 millones.

Resultado neto

Al 31 de diciembre de 2023, la Emisora muestra una pérdida neta por MXN \$155.8 millones comparado con una utilidad neta por MXN \$412.0 millones al 31 de diciembre de 2022. El resultado negativo se origina principalmente a la disminución de los beneficios por impuestos diferidos, los cuales se redujeron debido a la aplicación de provisiones de largo plazo por reestructura, la amortización de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores, reserva de pérdidas fiscales por vencimiento, deducción de intereses diferidos y la adquisición de terrenos para desarrollo inmobiliario.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital al 31 de diciembre 2024 y 2023

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2024 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXN \$5,318.2 millones, mostrando un aumento de MXN \$2,866.2 millones con respecto al 31 de diciembre del 2023 originado principalmente por la obtención de préstamos bancarios por MXN \$9,715.6 millones, flujo de efectivo utilizado en actividades de operación por MXN \$1,879.5 millones, fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada por MXN \$340.7 millones, intereses cobrados por MXN \$183.7 millones, el ingreso por la terminación de cobertura de instrumentos financieros de MXN \$159.7 millones, efectivo proveniente de la adquisición de negocio por MXN \$47.2 millones y el aumento de capital de la participación no controladora por MXN \$10.4 millones; compensado por el pago de préstamo principal e intereses por MXN \$4,801.9, la inversión en CAPEX e intangibles de MXN \$2,933.7 millones, la adquisición de negocio por MXN \$1,299.8 millones, la adquisición de participación minoritaria por MXN \$321.7 millones y el pago de arrendamientos por MXN \$66.1 millones.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2024 muestran un aumento de MXN \$561.5 millones con respecto al 31 de diciembre del 2023, derivado del impuesto al valor agregado por recuperar de MXN \$494.4 millones, principalmente por la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos por MXN \$487.4 millones, la cancelación de la reserva de cuentas por cobrar por MXN \$60.2 millones, el aumento en clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas por MXN \$21 millones, principalmente por cuotas condominales; compensado por la aplicación de ISR, IVA y otros impuestos por MXN \$8.7 millones y la disminución de otras cuentas por cobrar por MXN \$5.4 millones.

Inventarios inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2024 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de MXN \$1,659.4 millones y están integrados por terrenos en desarrollo por MXN \$605.1 millones y obras en proceso por MXN \$1,054.3 millones, estos

presentan un aumento de MXN \$119.9 millones con respecto al 31 de diciembre de 2023 principalmente por el avance de las residencias en construcción. Los inventarios inmobiliarios a largo plazo corresponden a los terrenos para desarrollar por MXN \$1,014.1 millones, mostrando una disminución de MXN \$101.6 millones con respecto al 31 de diciembre de 2023 principalmente por el traspaso de terrenos e infraestructura al activo fijo para el desarrollo del campo de golf en Mandarina.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2024 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de MXN \$8,419.7 millones con respecto al 31 de diciembre de 2023, principalmente por la adquisición del Hotel Park Hyatt, Los Cabos por MXN \$3,950.2 millones, las inversiones en construcciones en proceso y las adiciones de activo fijo por MXN \$2,843.7 millones, el efecto de conversión como resultado del fortalecimiento del dólar frente al peso respecto de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXN \$2,116.6 millones y por el traspaso del terreno para desarrollar por MXN 70.6 millones; compensado por la depreciación por MXN \$540.1 millones y bajas por MXN \$21.4 millones.

Al 31 de diciembre de 2024 el rubro de intangibles y otros activos tuvo un aumento neto de MXN \$81 millones con respecto al 31 de diciembre de 2023, principalmente por adiciones de MXN \$89.6 millones, el efecto de conversión derivado del fortalecimiento del dólar frente al peso por MXN \$58.6 millones y por la adquisición del Hotel Park Hyatt, Los Cabos por MXN \$24.8 millones; compensado por la amortización del periodo por MXN \$89 millones y bajas de activos intangibles por MXN \$2.8 millones.

El rubro de crédito mercantil por MXN \$429.4 millones muestra un aumento de MXN \$291 millones, principalmente por la adquisición del Hotel Park Hyatt, Los Cabos por MXN \$272.7 millones y el efecto por conversión derivado del fortalecimiento del dólar frente al peso por MXN \$18.3 millones.

Activos disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2024 el total de activos disponibles para la venta es de MXN \$866.5 millones, los cuales se derivan de la adquisición de negocios de Koen Properties S. de R. L. de C. V., la Entidad adquirió terrenos destinados al desarrollo de residencias, mismos que no retendrá y serán vendidos una vez se cumplan ciertos procesos legales. La Entidad decidió continuar el curso de venta de estos inmuebles hasta su conclusión, por lo que se presentan en el activo circulante como “activos disponibles para la venta”. Estos activos están valuados al precio acordado en los contratos de promesa de venta menos los costos estimados para cerrar dicha operación.En los acuerdos de venta de estos activos, el comprador asumirá las obligaciones existentes en materia del negocio residencial ya en proceso, que incluye la recepción de anticipos para desarrollo de residencias, así como pagos efectuados a contratistas para el mismo propósito.

Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre de 2024 el total de anticipos de clientes asciende a MXN \$2,025.1 millones, se integra por MXN \$1,089.8 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de residencias y MXN \$935.3 millones de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de MXN \$186.9 millones respecto del 31 de diciembre de 2023, es principalmente en los anticipos recibidos de residencias por MXN \$563.2 millones y los anticipos hoteleros por MXN \$134.7 millones, debido a la temporada de fin de año; compensado por la aplicación de ventas residenciales por MXN \$511 millones y por el fortalecimiento del dólar frente al peso en un 20%.

Cuentas por pagar y gastos acumulados

Al 31 de diciembre de 2024 el total de cuentas por pagar y gastos acumulados es de MXN \$1,294.8 millones, mostrando un aumento de MXN \$551.5 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2023, dicho aumento se debe principalmente a la adquisición de negocios por MXN \$688.9 millones.

Beneficios a los empleados

Al 31 de diciembre de 2024 el total de beneficios a los empleados es de MXN \$444.5 millones, mostrando un aumento de MXN \$232 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2023, dicho aumento se debe principalmente a los incrementos en provisión por MXN \$191.8 millones, fluctuación cambiaria por MXN \$45.3 millones y el movimiento neto de las obligaciones por beneficios definidos por MXN \$1.4 millones, compensado por pagos de beneficios por MXN \$6.6 millones.

Deuda bancaria total y neta

Al 31 de diciembre de 2024 la deuda total de RLH es de MXN \$15,540.4 millones mostrando un aumento de MXN \$9,666.1 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2023, dicho aumento se debe principalmente por la obtención de crédito por MXN \$9,715.6 millones, la adquisición del Hotel Park Hyatt, Los Cabos por MXN \$2,297.8 millones, la fluctuación cambiaria negativa por MXN \$1,727.3 millones y cancelación de costos amortizados de refinanciación por MXN \$115.1 millones; compensado por el pago de préstamos por MXN \$4,068.1 millones y costos por amortizar por MXN \$121.7 millones.

Al 31 de diciembre de 2024 el 100% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 6.71%. Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2024, 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 la refinanciación de la deuda, causando la liquidación por MXN \$159.7 millones y contratación de nuevos instrumentos financieros CAPS y SWAPS. La valuación de los nuevos instrumentos refleja un importe positivo de MXN \$130.7 millones y un efecto cambiario por MXN \$2.6 millones, los cuales se registraron en otros resultados integrales.

Capital contable

El aumento del capital contable por MXN \$809.5 millones se debe principalmente a la utilidad neta del periodo de MXN \$567.8 millones, la valuación neta positiva de los activos en moneda extranjera por MXN \$562.9 millones derivado del fortalecimiento del dólar frente al peso, el resultado positivo de la nueva valuación de los instrumentos financieros por MXN \$86.5 millones y de obligaciones laborales por MXN \$2 millones, el aumento de capital de la participación no controladora por MXN \$10.4 millones; compensado con la adquisición de la participación minoritaria por MXN \$321.8 millones y la cancelación de los instrumentos financieros por MXN \$98.3 millones.

Liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

Destacados
Mercadotecnia

Estrategia Corporativa

Durante el ejercicio 2024, se ejecutó un estudio exhaustivo de investigación de mercado con el objetivo de optimizar la comprensión y segmentación de nuestras audiencias clave para los destinos Mayakoba y Mandarina.

Esta iniciativa sienta las bases para una estrategia de comunicación más precisa y personalizada, maximizando la efectividad de las campañas de branding y ventas.

Destino Mayakoba

Ajuste de narrativa en Branding

El 2024 fue un año enfocado en la consolidación y sofisticación de la marca Mayakoba.

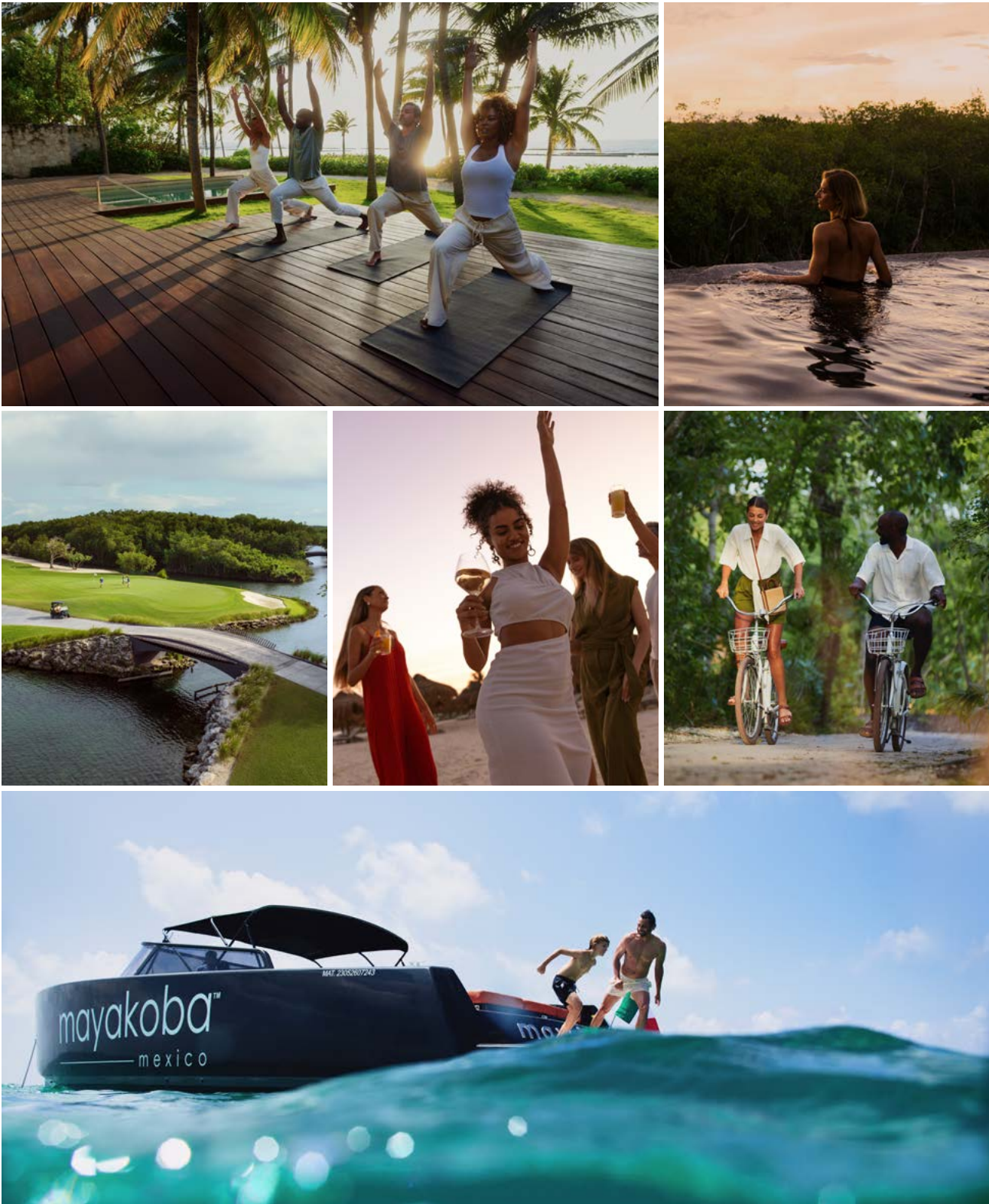
Se ajustó y robusteció la narrativa del branding con la creación de un nuevo brandbook detallado, que incluye el strapline “Flow freely. Roam wildly. Live fully.”, un nuevo manifiesto, valores y una afinación en el tono de voz.

Como apoyo a esta nueva narrativa, se llevó a cabo una sesión fotográfica y de video (This is Mayakoba) en dos etapas clave (julio y diciembre), actualizando el universo visual del destino.

mayakoba™
flow freely. roam wildly. live fully.

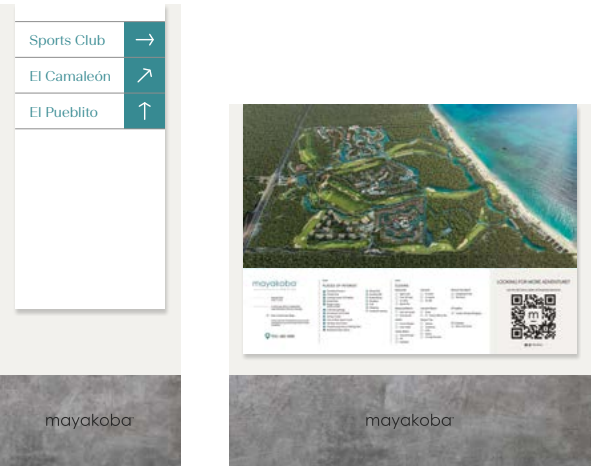


Shooting destino



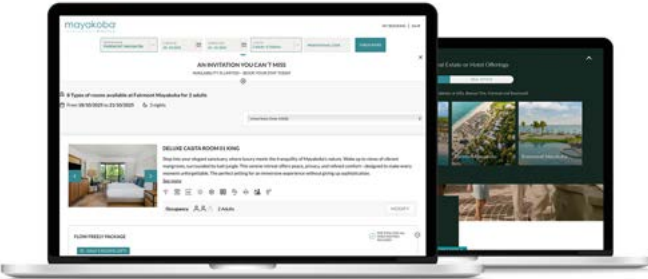
Ejecución de señalética

Adicionalmente, se ejecutó el plan de señalética para las vialidades, finalizando el esfuerzo de estandarización y consistencia de marca iniciado el año anterior.



Lanzamiento de Booking Engine

En un esfuerzo por enriquecer la experiencia del huésped y facilitar herramientas de consulta, en septiembre de 2024 se lanzó con éxito el Motor de Reservas en Mayakoba.com. Esta implementación clave facilitó la visibilidad de las ofertas de Andaz, Banyan Tree y Fairmont para el potencial huésped, impulsando la conversión directa y la planificación de estancias.



App 1.0

Complementando la estrategia de ventas, en octubre se lanzó la App Mayakoba 1.0. Esta aplicación informativa centraliza la oferta completa del destino (spa, restaurantes, golf y experiencias), permitiendo a los huéspedes consultar los servicios sin necesidad de salir del resort.



Día de Muertos

Se marcó un hito con la primera edición del evento Día de Muertos como destino, del 31 de octubre al 3 de noviembre. Esta celebración se alineó estratégicamente con el fortalecimiento de la identidad mexicana, ofreciendo una experiencia inmersiva y cultural que incluyó una fiesta en El Pueblito, un paseo nocturno en bote con talento local y un altar con degustaciones típicas.



Mayakoba Experiences

En seguimiento a la estrategia de mercadotecnia, se aseguró la consistencia de la marca mediante la creación y actualización de materiales de venta para las experiencias, tours y servicios de transporte interno y externo.

Creación de nuevos materiales de venta para Tours y Transporte

Actualización de materiales para Mayakoba Experiences.



Campo de Golf El Camaleón

El Camaleón fue sede de la segunda edición de LIV Golf League Mayakoba en febrero de 2024, atrayendo a golfistas de élite y logrando una cobertura internacional significativa a través de CW Network. Como parte del programa de entretenimiento, el evento destacó el concierto del renombrado dúo de DJ's, The Chainsmokers, elevando el perfil de la experiencia en el destino.

Chainsmokers



Shooting Koba

Adicionalmente, se realizó una sesión de fotografía y video para Koba Sports Bar, actualizando el material de promoción del restaurante en la Casa Club.



Residencias Fairmont Mayakoba:

Para mantener la vigencia y el atractivo de los activos residenciales, se llevó a cabo una sesión fotográfica con el objetivo de actualizar los materiales de venta, asegurando que la presentación visual del inventario disponible cumpla con los estándares más altos del mercado de ultra lujo.

Actualización de materiales de venta



Destino Mandarin

Lanzamiento de terrenos para casas personalizadas en One&Only Mandarin Private Homes

En 2024 se llevó a cabo el lanzamiento de una oferta inédita en Mandarin: la venta de lotes exclusivos que brindan a los compradores la oportunidad de diseñar y construir una casa personalizada en colaboración con RLH Properties y One&Only. Esta nueva propuesta forma parte de la colección de One&Only Mandarin Private Homes, la primera comunidad residencial de la marca en el mundo, y refuerza el posicionamiento de Mandarin como un destino residencial único en México.

El anuncio se realizó en exclusiva con Forbes, generando una importante cobertura en medios internacionales de alto prestigio como Elite Traveler, Robb Report, Travel Dreams Magazine, Lux Exposé, Travel Daily News y Travel and Tour World, alcanzando un total de 7 publicaciones con 96 millones de UVM.

El lanzamiento tuvo una respuesta muy positiva en el mercado, logrando la venta de cuatro lotes durante 2024, todos adquiridos por actuales Homeowners que ampliaron su inversión en el destino con una segunda propiedad.



Mandarina Golf Club – Estrategia de Apertura

Durante 2024 se desarrolló la estrategia integral de apertura de Mandarin Golf Club, un proyecto diseñado por Greg Norman cuya inauguración está prevista para 2025. Las acciones se enfocaron en cuatro pilares principales:

Branding

Creación de la identidad de marca, incluyendo nombre y logotipo.



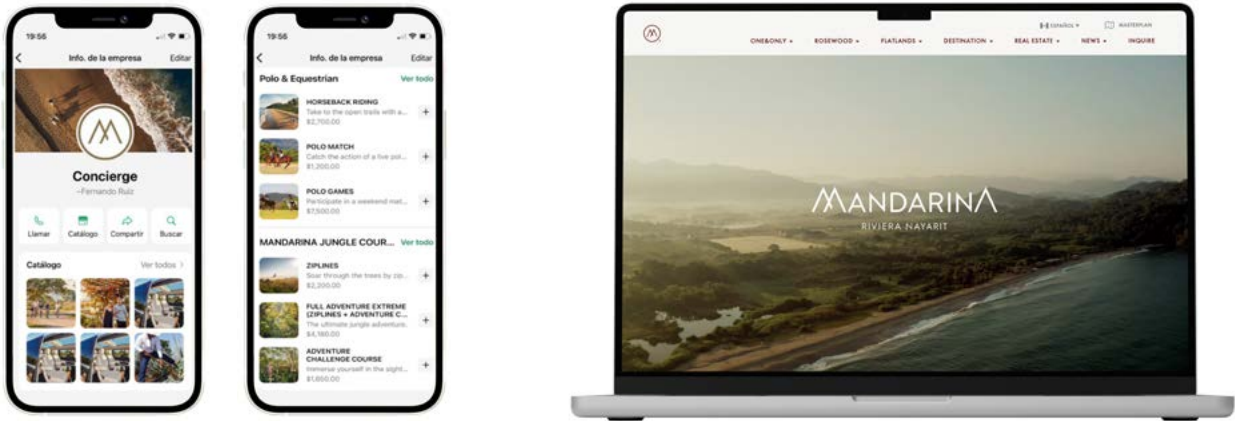
Contenido

Producción de renders, video y actualización del master plan de Mandarin con la incorporación del proyecto de golf.



Promoción

Desarrollo de materiales clave como folleto, presentación digital para ventas de grupos, inclusión de TVs en la sala de ventas y en habitaciones de One&Only Mandarin, video en carros de golf, actualización web, presencia en redes sociales y una campaña de eBlast para anunciar la apertura.

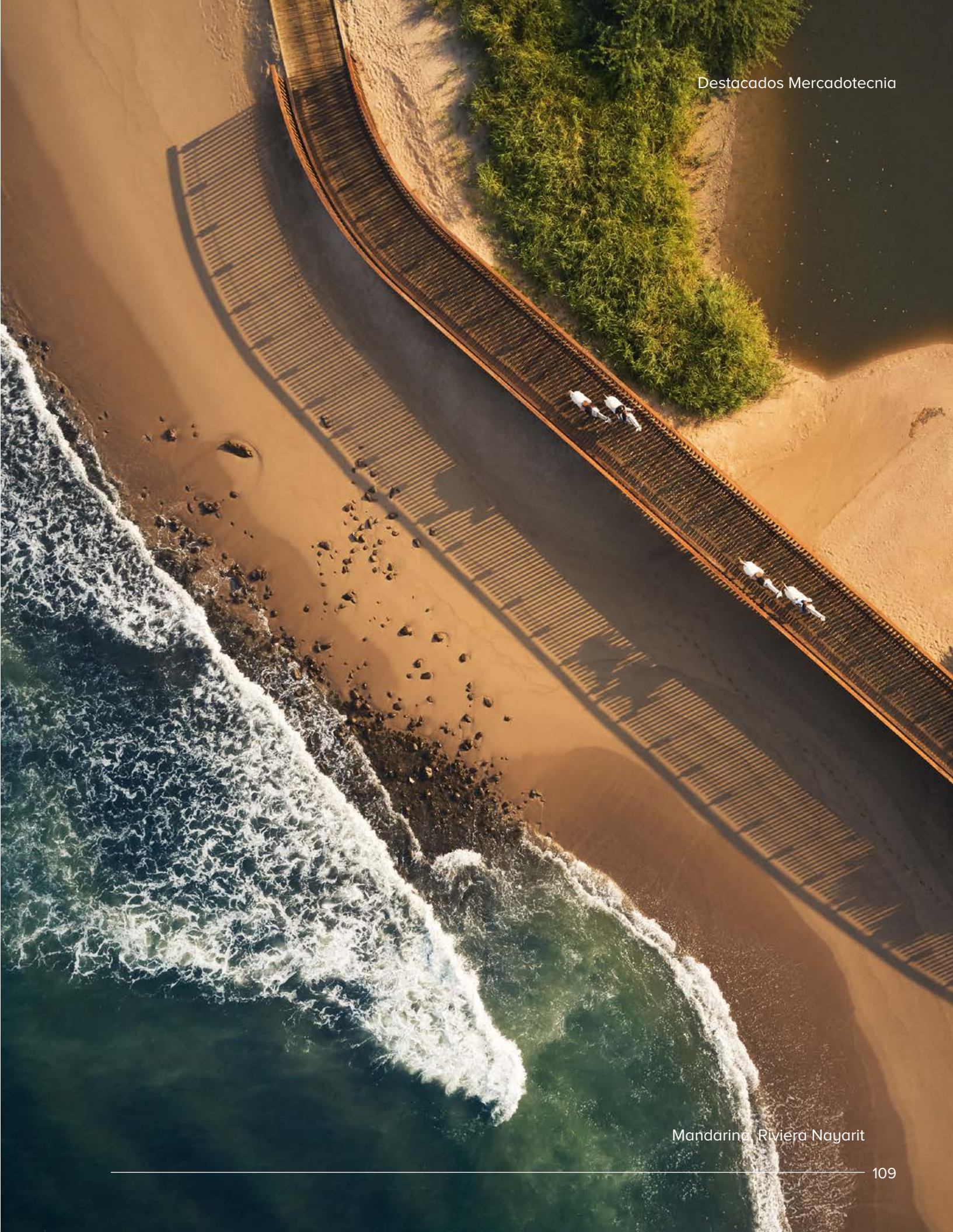


Relaciones Públicas

Diseño, preparación y lanzamiento de la campaña de comunicación internacional, destacando la colaboración con Greg Norman y la propuesta innovadora de un campo de 10 hoyos, par 3, inspirado en icónicos escenarios de golf a nivel mundial.



Estas iniciativas sentaron las bases para posicionar a Mandarin Golf Club como una de las amenidades más exclusivas y diferenciadoras del destino, consolidando su apertura en 2025.





rlhproperties.com