

RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y en el Caribe anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2026.

Ciudad de México. - RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento de lujo y ultra lujo en México anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2026. Excepto cuando se mencione lo contrario, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”) y expresadas en pesos mexicanos nominales.

Información Relevante del 1T del 2026.

Estado de resultados consolidado

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

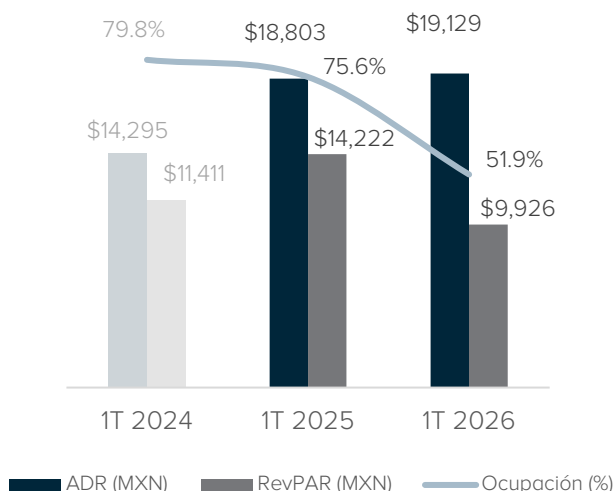
	Trimestral					
	1T 2026	%	1T 2025	%	Var. a/a trimestral	
Ingresos Totales	2,123,731	100%	2,798,992	100%	(675,261)	-24%
Costos y gastos hoteleros	(1,733,941)	-82%	(1,781,827)	-64%	47,886	-3%
Otros costos y gastos	(13,336)	-1%	(152,564)	-5%	139,228	-91%
Gastos indirectos	(1)	0%	(470)	0%	469	-100%
Utilidad operativa	376,453	18%	864,131	31%	(487,678)	-44%
<i>Margen (%)</i>	18%		31%			
EBITDA	320,093	15%	810,761	29%	(490,668)	-61%
<i>Margen (%)</i>	15%		29%			

El EBITDA recurrente consolidado, después de gastos corporativos de RLH, registró una **disminución del 61%** durante el primer trimestre del año, en comparación con mismo periodo de 2025, **alcanzando 320.1M.**

Este decremento **se vio influido por la apreciación que experimentó el peso mexicano frente al dólar estadounidense**, al pasar de un **tipo de cambio promedio de 20.42 MXN/USD** en el primer trimestre de 2025 a **17.56 MXN/USD** en el mismo periodo de 2026. Adicionalmente, el **Alila Mayakoba** se encuentra actualmente en una fase de ramp-up tras su proceso de renovación integral, mientras que los **hoteles Four Seasons Mexico City y Banyan Tree Mayakoba** se ubican en la etapa final de su remodelación. En consecuencia, estos activos aún no alcanzan los niveles de ingresos observados en el mismo periodo del año anterior, cuando operaban bajo condiciones estabilizadas.

En la sección de Estadísticas Operativas se presenta una explicación más detallada sobre el desempeño operativo del portafolio, así como del impacto por la apreciación del peso en los resultados expresados en moneda nacional.

**Agregado de los Activos en Operación
1T 2026 vs 1T 2024 y 1T 2025 (MXN)**



La **tasa de ocupación** fue del 51.9%, registrando un decremento de 23.7 p.p. en comparación con el mismo periodo del año anterior.

La **tarifa promedio** fue de 19,129 (1,091 USD), lo que representó un incremento del 1.7% respecto al año previo, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 18.5% respecto al mismo periodo del año anterior.

El **RevPAR** fue de 9,926 (566 USD), lo que representó un decremento del 30.2% respecto al año previo, en moneda local. Por su parte, el RevPAR en dólares americanos registró un decremento del 18.7% respecto al mismo periodo del año anterior.

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros 1T2026

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados¹ del portafolio de los **Activos Hoteleros** de RLH Properties al **primer trimestre del 2026**:

Activos en Operación					
Indicador	1T 2024	1T 2025	1T 2026	% Var. 1T 2026 vs. 1T 2024	% Var. 1T 2026 vs. 1T 2025
ADR (USD)	\$842	\$920	\$1,091	29.5%	18.5%
ADR (MXN)	\$14,295	\$18,803	\$19,129	33.8%	1.7%
Ocupación (%)	79.8%	75.6%	51.9%	(27.9 pp)	(23.7 pp)
RevPAR (USD)	\$672	\$696	\$566	(15.8%)	(18.7%)
RevPAR (MXN)	\$11,411	\$14,222	\$9,926	(13.0%)	(30.2%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$139,199	\$150,497	\$148,357	6.6%	(1.4%)
Ingresos Totales (MXN '000)	\$2,363,232	\$3,073,955	\$2,602,585	10.1%	(15.3%)
EBITDA* (USD '000)	\$49,562	\$54,745	\$37,253	(24.8%)	(32.0%)
EBITDA* (MXN '000)	\$840,782	\$1,117,289	\$652,800	(22.4%)	(41.6%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$45,094	\$50,170	\$33,116	(26.6%)	(34.0%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$764,910	\$1,023,824	\$580,232	(24.1%)	(43.3%)
Margen EBITDA (%)	35.6%	36.3%	25.1%	(10.5 pp)	(11.3 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	32.4%	33.3%	22.3%	(10.1 pp)	(11.0 pp)

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

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

¹ Las cifras de 2025 y 2024 ya consideran el resultado del hotel Four Seasons Cabo del Sol para fines comparativos.

Tasa de ocupación y Tarifa promedio

Durante el primer trimestre de 2026, el sector hotelero en México enfrentó importantes retos en la captación turística, lo que se tradujo en una **contracción de la demanda**, particularmente en los destinos donde opera la emisora. Las **preocupaciones en materia de seguridad** derivadas de los eventos ocurridos el 22 de febrero generaron un entorno de incertidumbre y cautela en las decisiones de viaje hacia el país. Esta situación impactó directamente los niveles de ocupación hotelera, especialmente en la Riviera Nayarit, debido a su proximidad con la zona donde tuvieron lugar dichos acontecimientos. En este contexto, **aproximadamente el 65% del impacto anual en cancelaciones de los activos del portafolio atribuible a esta causa se concentró en este trimestre**, representando un desafío relevante para el desempeño operativo. Asimismo, de acuerdo con el reporte de Resultados de la Actividad Turística publicado por la Secretaría de Turismo, durante los dos primeros meses del año se registró **una disminución del 2.8%** en la llegada de turistas internacionales provenientes de Estados Unidos, en comparación con el mismo periodo del año anterior, siendo este el principal mercado para los activos del portafolio. Adicionalmente, los activos ubicados en la Riviera Maya han enfrentado condiciones adversas derivadas de un incremento en la oferta hotelera, en un entorno de demanda moderada, lo que ha ejercido presión sobre los niveles de ocupación y tarifas promedio.

La **tasa de ocupación fue del 51.9%**, registrando un **decremento de 23.7 p.p.** en comparación con el mismo periodo del año anterior. En cuanto a **la tarifa promedio**, esta fue **de 19,129 (1,091 USD)**, lo que representó un **incremento del 1.7%** respecto al año previo, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un **incremento del 18.5%** respecto al mismo periodo del año anterior.

No obstante, a pesar de este contexto desafiante, el portafolio comenzó a mostrar señales de **evolución estratégica**. Durante el trimestre, la emisora inició una nueva etapa de ramp-up impulsada por la reapertura, tras la renovación integral, del **hotel Alila Mayakoba**, así como por el avance en la fase final de renovación del **hotel Four Seasons Mexico City** y el **hotel Banyan Tree Mayakoba**. Asimismo, se incorporaron al portafolio **hoteles clave como Rosewood Mandarin y Park Hyatt Cabo del Sol**, los cuales no operaban en el mismo periodo del año anterior al encontrarse en etapa de desarrollo. Estos hitos permitieron reposicionar la oferta del portafolio, fortaleciendo su propuesta de valor mediante productos renovados y de mayor calidad. En consecuencia, se logró impulsar las tarifas promedio, alineadas con el nuevo estándar de los activos, así como implementar estrategias comerciales orientadas a incrementar la venta de habitaciones. Lo anterior contribuyó a mitigar parcialmente los efectos adversos observados durante el trimestre, sentando las bases para una recuperación gradual en el desempeño operativo.

Destaca **el hotel Rosewood Mayakoba**, que, a pesar del incremento en la oferta en el destino y la disminución en la demanda derivada de los temas de seguridad, continúa liderando su mercado en términos de RevPAR. Por su parte, **el hotel Fairmont Mayakoba** mantiene su posición como líder dentro de su set competitivo, impulsado por su sólido desempeño tras su reciente renovación, registrando los niveles más altos tanto en tarifa promedio como en RevPAR. Cabe señalar que **el hotel Fairmont Mayakoba**, junto con **el hotel Four Seasons Cabo del Sol**, fueron los únicos activos del portafolio que presentaron crecimientos en RevPAR respecto al mismo periodo del año anterior.

EBITDA

Durante el trimestre, el EBITDA del portafolio mostró un desempeño negativo tanto en pesos mexicanos como en dólares estadounidenses, registrando una disminución del 41.6% y del 32.0% en comparación con el mismo periodo del año anterior, respectivamente.

En este contexto, la disminución del EBITDA está directamente relacionada con la contracción en los ingresos totales del portafolio, los cuales registraron una caída de 15.3% en pesos mexicanos y de 1.4% en dólares estadounidenses, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este desempeño responde a una combinación de factores. Por un lado, los hoteles Banyan Tree Mayakoba, Alila Mayakoba y Four Seasons Mexico City se encuentran en fase de ramp-up tras sus procesos de renovación, lo que implica una estabilización gradual en sus niveles de operación. Por otro lado, la apreciación del peso frente al dólar estadounidense tuvo un efecto relevante en la conversión de ingresos, al pasar de un tipo de cambio promedio de 20.42 MXN/USD en el mismo periodo del año anterior a 17.56 MXN/USD en el trimestre actual.

El primer trimestre de 2026 representó un periodo desafiante para los activos del portafolio, derivado de diversos factores sociales en el país, así como de dinámicas estratégicas propias de la emisora. En particular, el hotel Four Seasons Mexico City inició su proceso de renovación en el segundo trimestre de 2025, por lo que sus resultados durante el periodo actual se han visto impactados al operar con un menor inventario disponible. No obstante, dentro de este entorno retador, destaca el desempeño del hotel Four Seasons Cabo del Sol, que se posicionó como el único activo del portafolio en mantener resultados positivos a nivel EBITDA, al registrar un incremento del 1.9% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Información relativa al Negocio Residencial

A continuación, se muestran los principales indicadores comerciales del Negocio Residencial² de RLH al primer trimestre de 2026:

Componente	Inventario Total	Ventas 2026	Ventas celebradas al 31 de marzo de 2026	Inventario Disponible	Contratos de Compraventa Firmados en 2026
Residencias	340	3	277	63	-
Mayakoba	290	2	250	40	-
Residencias Rosewood	33	-	31	2	-
Fairmont Heritage Place (FO) ^(a)	53	1	43	10	-
Fairmont Heritage Place (FC) ^(b)	204	1	176	28	-
Mandarina	50	1	27	23	-
Mandarina Private Homes O&O ^(c)	50	1	27	23	-

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

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

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

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

Resultados del primer trimestre de 2026

Ingresos Totales

Durante el trimestre los ingresos totales muestran una disminución del 24% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esta variación se debe principalmente a la baja ocupación de los hoteles derivado de los eventos de incertidumbre en el mercado mexicano impactando principalmente a la Riviera Nayarit, al cierre parcial del hotel Four Seasons Ciudad de México por remodelación, la etapa de ramp-up de los activos recién renovados, la falta de escrituración de residencias, así como al debilitamiento del dólar frente al peso; compensado por la apertura de los hoteles Rosewood Mandarin y Park Hyatt Cabo del Sol.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el trimestre ascendieron a 2,124.9M:

- 1,216.9M de ingresos por renta de habitaciones (57% de los ingresos).
- 615.5M de ingresos por alimentos y bebidas (29% de los ingresos).
- 292.5M de otros ingresos hoteleros (14% de los ingresos).

Los otros ingresos no recurrentes del trimestre ascendieron a 4.4M que corresponden principalmente a la actualización de saldos a favor de impuestos.

Costos y gastos

Durante este trimestre, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron 1,748.5M:

- 342.4M de gastos administrativos y operativos (19.6% de los costos y gastos).
- 312.7M de costos y gastos de alimentos y bebidas (17.9% de los costos y gastos generales).
- 472.2M de gastos de habitaciones (27% de los costos y gastos generales).
- 268.5M de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (15.4% de los costos y gastos generales).
- 196.8M de otros gastos departamentales y servicios básicos (11.3% de los costos y gastos generales).
- 155.9M de gastos por honorarios de operación, seguros y predial (8.8% de los costos y gastos generales).

Los costos y gastos generales mostraron una disminución del 10% vs. 1T 2025 principalmente por eficiencias operativas implementadas por 194.5M y una disminución atribuible a la ausencia de costos por ventas residenciales que en el mismo periodo del año anterior ascendieron a 139M; compensado por el incremento en los costos derivados de la apertura de los hoteles Rosewood Mandarin, Alila Mayakoba y Park Hyatt Cabo del Sol por 102M y la amortización de los gastos preoperativos por 76M.

EBITDA

El EBITDA hotelero del trimestre fue positivo por 388M, registrando una disminución de 56% vs. 1T 2025. De igual forma el EBITDA total se ubicó en 320.1M, con una disminución del 61% respecto al mismo trimestre de 2025. La variación se origina principalmente por la disminución de ingresos derivado de la incertidumbre del mercado mexicano, impactando principalmente a la Riviera Nayarit, el cierre parcial del hotel Four Seasons Ciudad de México por remodelación, no escrituración de residencias, así como al debilitamiento del dólar frente al peso representando un 40% de la

disminución de los ingresos y del incremento de costos originado por el inicio de operaciones de los hoteles Rosewood Mandarin y Park Hyatt Cabo del Sol y la amortización de gastos preoperativos.

Gastos corporativos

Durante el trimestre, los gastos corporativos recurrentes muestran una disminución del 4% en comparación con el mismo periodo de 2025, principalmente por la eficiencia en gastos recurrentes.

Resultado integral de financiamiento

Durante el trimestre, la deuda financiera generó costos en resultados por 245.3M, mostrando un incremento del 11% derivado del refinanciamiento de deuda, en varios activos de la sociedad.

El costo de financiamiento neto fue negativo por 241.5M, principalmente por los intereses y costos generados por la deuda; dicho efecto fue compensado parcialmente por los intereses ganados y una disminución en la pérdida cambiaria con respecto al mismo trimestre del año anterior derivado principalmente del fortalecimiento del peso frente al dólar y se desglosa de la siguiente manera:

Resultado integral de financiamiento

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

	1T 2026	1T 2025	Var. a/a
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(245,257)	(220,193)	(25,064)
Intereses ganados	18,463	41,167	(22,704)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(14,682)	(29,990)	15,308
Costos de financiamiento	(241,476)	(209,016)	(32,460)

Utilidad neta del periodo

Durante el trimestre, la utilidad neta se situó en 99.9M, lo que representa una disminución del 75% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Esta variación se explica principalmente por la disminución del EBITDA derivado de la incertidumbre en el mercado mexicano y la ausencia de venta de residencias, así como por el incremento en costos y gastos asociados con la apertura e inicio de operaciones de hoteles; compensado parcialmente por la eficiencia de costos y gastos operativos, el reconocimiento de la participación en empresas asociadas por 76M y al reconocimiento de un beneficio por impuestos diferidos por 252M, derivado de la activación de pérdidas fiscales.

Flujo de efectivo

El flujo neto de efectivo al 31 de marzo de 2026 generado en actividades de operación fue por 268M, principalmente por el EBITDA de 320M compensados por un capital de trabajo negativo por 46.8M y por partidas que sin impacto en el efectivo por un importe negativo de 5.2M.

El flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión fue de 520.5M, derivado de inversiones en CAPEX por 535.9M e intangibles por 1.2M, compensados por el cobro de intereses por 16.5M.

El flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento fue de 354.9M por la obtención de préstamos bancarios por 539.9M y el aumento de capital de la participación no controladora por 138.7M; estos efectos fueron compensados por el pago y amortizaciones de préstamos bancarios por 169.7M, intereses pagados por 121.4M y el pago de arrendamientos por 32.6M.

Situación Financiera

Efectivo y Liquidez

Al 31 de marzo de 2026 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de 2,123.8M, mostrando una disminución de 102.5M con respecto al 31 de diciembre de 2025 originado por la inversión en CAPEX e intangibles de 537M, el pago de amortizaciones de préstamos bancarios por 169.7M, el pago de intereses por 121.4M y el pago de arrendamientos por 32.5M; esta disminución fue compensada por el flujo de efectivo generado en actividades de operación por 268M, la obtención de préstamos bancarios por 539.9M, el aumento de capital de la participación no controladora por 138.7M y los intereses cobrados por 16.5M.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de marzo de 2026 muestran una disminución de 120.9M con respecto al 31 de diciembre de 2025, derivado de la recuperación de saldos a favor y acreditamiento del Impuesto al Valor Agregado por 84.9M, la compensación de Impuesto sobre la Renta por 28M y la disminución en clientes hoteleros por 26M; compensado por un incremento en las cuentas por cobrar con partes relacionadas y otras cuentas por cobrar por 18.7M.

Inventarios inmobiliarios

Al 31 de marzo de 2026 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de 1,439.4M y están integrados por obras en proceso por 972.6M y terrenos en desarrollo por 466.8M, este rubro presenta un incremento neto de 54.5M con respecto al 31 de diciembre de 2025 principalmente por el avance de construcciones en proceso. Los inventarios inmobiliarios a largo plazo corresponden a los terrenos para desarrollar por 1,088.4M, sin variaciones con respecto al 31 de diciembre de 2025.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de marzo de 2026 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de 420M con respecto al 31 de diciembre de 2025, originado principalmente por las adiciones de CAPEX e inversiones en construcciones en proceso por 535.9M y el efecto por conversión de los activos en moneda extranjera por 139.3M, compensado por la depreciación del trimestre por 254M y bajas de activo fijo por 1.2M.

Al 31 de marzo de 2026 el rubro de intangibles y otros activos presentó una disminución neta de 27.2M respecto del 31 de diciembre de 2025, explicada por la amortización del periodo por 34.2M, y las

bajas de activos intangibles por 1.2M; compensada por las adiciones de activos intangibles por 5.8M y el efecto de conversión positivo por 2.4M.

El rubro de crédito mercantil por 185.4M muestra un incremento de 1M originado por el efecto por conversión positivo.

Inversión en asociadas

La inversión en asociadas por 4,585.2M tuvo un aumento de 75.2M por el reconocimiento de la participación en los resultados del ejercicio de Cabo del Sol (51%).

Anticipos de clientes

Al 31 de marzo de 2026 el total de anticipos de clientes asciende a 1,975.7M, se integra por 1,130.3M de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de residencias y 845M de anticipos de clientes hoteleros.

El incremento de 104.9M respecto del 31 de diciembre de 2025, es principalmente por los anticipos recibidos para la compra de residencias por 149M; compensado por la aplicación de anticipos hoteleros.

Deuda bancaria total

Al 31 de marzo de 2026 la deuda total de RLH es de 16,751.3M mostrando un aumento de 451.5M comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2025, dicho aumento se debe a la obtención de préstamos por 539.9M y al efecto cambiario positivo por 90.2M; compensado por el pago de amortizaciones de préstamos por 169.7M, la amortización de costos de transacción por 6.4M y los gastos de financiamiento por 2.5M.

Al 31 de marzo de 2026 el 97% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 6.39%. Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

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

Componente	1T2026	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
<i>Cifras en miles USD\$ excepto cuando se denote lo contrario</i>				
Four Seasons Ciudad de México	97,125	USD	2.70%+ SOFR	2029
Fairmont Mayakoba	98,897	USD	2.55%+ SOFR	2029
Rosewood Mayakoba	130,450	USD	2.55%+ SOFR	2029
Banyan Tree Mayakoba	128,566	USD	2.55%+ SOFR	2029
Alila Mayakoba	95,000	USD	3.15%+ SOFR	2037
Alila Mayakoba	39,857	MXN	2.25%+ TIIE28D	2037
One&Only Mandarina	125,440	USD	2.75%+ SOFR	2030
RLH Properties	500,000	MXN	2.25%+ TIIE91D	2026
Rosewood Mandarina	100,000	USD	3.10%+SOFR	2032
Koen Properties	130,000	USD	3.35% + SOFR	2031
Posición de deuda total (1) *	16,898,856			

(1) T.C aplicado de USD de Banxico al cierre del 1T2026

*Cifras expresadas en valor nominal

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de marzo de 2026, los instrumentos financieros derivados que mantiene RLH para cubrir el riesgo de la tasa de interés variable de sus créditos bancarios y los cuales son presentados a su valor razonable, muestran una recuperación debido a la contratación de un nuevo instrumento financiero SWAP. La valuación de los nuevos instrumentos refleja un importe positivo de 37.1M y un efecto cambiario positivo por 0.7M, los cuales se registraron en otros resultados integrales. Estos productos con vencimientos en 2029 y 2030, fueron liquidados al momento de cerrar las operaciones y tienen las siguientes características:

Compañía	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa variable	Valor razonable al	
					31 de marzo 2026	31 de marzo 2026	31 diciembre de 2025
Four Seasons Ciudad de México	877,364	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.00%	\$6,612	\$1,152
Rosewood Mayakoba	1,178,398	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.00%	\$8,891	\$1,594
Banyan Tree Mayakoba	1,161,381	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.00%	\$8,762	\$1,571
Fairmont Mayakoba	893,370	30-sep-24	31-jul-26	3.28%	4.00%	\$6,740	\$1,208
One&Only Mandarin	1,717,059	15-sep-25	17-sep-30	3.56%	3.72%	\$1,051	(\$9,526)
Instrumentos financieros SWAPS activos						\$32,056	(\$4,001)

Compañía	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Valor razonable al	
					31 de marzo 2026	31 diciembre de 2025
Four Seasons Ciudad de México	438,682	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	\$165	\$95
Rosewood Mayakoba	589,199	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	\$225	\$129
Banyan Tree Mayakoba	580,691	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	\$222	\$128
Fairmont Mayakoba	446,685	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	\$171	\$98
Instrumentos financieros CAPS activos					\$783	\$450
Instrumentos financieros total					\$32,839	(\$3,551)

Cuentas por pagar a largo plazo

Al 31 de marzo las cuentas por pagar a largo plazo ascienden a 848M, las cuales se integran principalmente por 574.4M del pago contingente en efectivo a valor razonable equivalentes a USD 31.7M derivado de la inversión en asociadas, por 180.7M del pago contingente en efectivo a valor

razonable equivalentes a USD 10M derivado de la adquisición de negocios del Hotel Park Hyatt Cabo del Sol y 93M de pago complementario de terrenos sobre la venta de ciertas unidades privativas.

Capital contable

El aumento del capital contable por 265M se debe a la utilidad neta del periodo de 99.9M, al aumento de capital de la participación no controladora por 138.8M, la posición neta positiva de los activos en moneda extranjera por 2M y por el resultado positivo de la nueva valuación de los instrumentos financieros por 26M; los otros resultados integrales sobre la participación en asociadas tuvieron un efecto negativo de 1.1M para el primer trimestre del año.

Gobierno Corporativo

El 30 de abril de 2026, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al 31 de marzo de 2026, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexos

Portafolio:

Al 31 de marzo de 2026, RLH cuenta con **14 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo** que totalizan **aprox. 1,610 cuartos hoteleros en operación, hasta +423 residencias *full ownership* y 204 unidades fraccionales** ambas con marcas hoteleras asociadas, y **3 campos de golf** con 18 hoyos y **1 campo de golf par 3** con 10 hoyos:

- **Activos en Operación** (9 hoteles con 1,610 cuartos y 4 campos de golf, 3 con 18 hoyos y uno 10 hoyos par 3, respectivamente):
 - **Activos Hoteleros** (9 hoteles, 1,610 cuartos): hotel Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), hotel Rosewood Mayakoba (129 cuartos), hotel Banyan Tree Mayakoba (159 cuartos), hotel Fairmont Mayakoba (401 cuartos), hotel Alila Mayakoba (183 cuartos), hotel One&Only Mandarina (105 cuartos), hotel Rosewood Mandarina (134 cuartos), hotel Park Hyatt Cabo del Sol (163 cuartos) y el hotel Four Seasons Cabo del Sol (96 cuartos).
 - **Otros Activos** (4 campos de golf; tres de 18 hoyos y otro de 10 hoyos par 3): El Camaleón, diseñado por el golfista australiano Greg Norman, fue el primer campo en albergar un torneo PGA fuera de EE. UU. y Canadá. Cove Club Golf Course, creación del reconocido golfista estadounidense Jack Nicklaus, es un exclusivo campo privado para miembros, ubicado en Cabo del Sol. El CDS Golf Course, diseñado por el golfista estadounidense Tom Weiskopf, combina desafiantes características de campo desértico con vistas privilegiadas al Mar de Cortés. Finalmente, Mandarina Golf Club, también diseñado por Greg Norman, aporta una innovadora propuesta de ocio y entretenimiento en el destino.
- **Activos en Desarrollo** (Hasta +423 residencias *full ownership* y 204 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):
 - **Residencias en la Mandarina con marcas One&Only y Rosewood** (hasta 147 residencias): Las residencias One&Only Mandarina se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Las residencias Rosewood Mandarina se desarrollarán en un futuro.
 - **Residencias en Mayakoba con marcas Fairmont y Rosewood** Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 53 residencias *full ownership* y 204 unidades fraccionales. Rosewood Residences considera un inventario de 33 residencias *full ownership*.
 - **Residencias en Cabo del Sol con marcas Cove Club** Cove Club Residences considera un inventario de +190 residencias *full ownership*.

Conciliación entre Resultados Operativos y Estado Consolidados de Resultados

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

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

MXN millones		
EBITDA Hotelero 1T2026		652.8
Gastos Corporativos	} MXN (332.7M)	(94.4)
Fideicomiso Cabo del Sol		(124.1)
Resultado del Negocio Residencial		(11.8)
Gastos POB		(70.3)
Ajustes IFRS		(32.2)
Estado consolidado de Resultados 1T2026		320.1

La diferencia neta de MXN (\$332.7M) surge principalmente por:

- Los ingresos/(gastos) del propietario MXN (\$94.4M) no se registran en el EBITDA de los hoteles, pero sí dentro del estado consolidado de resultados. Particularmente, se distinguen conceptos como OPEX extraordinario de activos, gastos legales, honorarios, entre otros.
- Fideicomiso Cabo del Sol, incluye el resultado del hotel Four Seasons, ya que en los estados financieros se reconoce mediante el método de participación por debajo del EBITDA por MXN (124.1M).
- MXN (\$11.8M) de los Resultados de las Residencias: Rosewood Residences y Mandarina Private Homes.
- Gastos POB, incluye los gastos relacionados con las aperturas de los hoteles Rosewood Mandarina, Alila Mayakoba y Park Hyatt Los Cabos por MXN (\$70.3M).
- Ajustes por IFRS, efectos cambiarios e intereses generados por la operación de los hoteles, así como aquellos derivados del cumplimiento con IFRS, se presentan en el resultado integral de financiamiento en MXN (\$32.2M).

Estado de Resultados 1T2026

Los principales resultados financieros consolidados del 1T2026 de RLH se muestra a continuación.

Estado de resultados consolidado

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

	Trimestral					
	1T 2026	%	1T 2025	%	Var. a/a trimestral	
Ingresos hoteleros	2,120,653	100%	2,626,599	94%	(505,946)	-19%
Costos y gastos hoteleros	(1,732,642)	-82%	(1,748,650)	-62%	16,008	-1%
EBITDA hotelero	388,011	18%	877,949	31%	(489,938)	-56%
Ingresos por residencias	0	0%	171,449	6%	(171,449)	-100%
Otros ingresos, neto	3,078	0%	944	0%	2,134	226%
Otros costos y gastos	(13,336)	-1%	(152,564)	-5%	139,228	-91%
Gastos de venta y mercadotecnia	(1,299)	0%	(33,177)	-1%	31,878	-96%
Gastos indirectos	(1)	0%	(470)	0%	469	0%
Utilidad operativa	376,453	18%	864,131	31%	(487,678)	-44%
Gastos corporativos	(60,739)	-3%	(63,488)	-2%	2,749	-4%
Otros ingresos netos, no recurrentes	4,379	0%	10,118	0%	(5,739)	-57%
EBITDA	320,093	15%	810,761	29%	(490,668)	-61%
Depreciación y amortización	(288,258)	-14%	(166,047)	-6%	(122,211)	74%
Costos de financiamiento	(241,477)	-11%	(209,015)	-7%	(32,462)	16%
Participación en empresas asociadas	76,266	4%	0	0%	76,266	100%
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(133,376)	-6%	435,699	16%	(569,075)	-131%
Beneficio (gasto) por impuesto diferido	252,194	12%	(29,681)	-1%	281,875	850%
Provisión por ISR	(18,847)	-1%	(6,113)	0%	(12,734)	208%
Utilidad neta del periodo	99,971	5%	399,905	14%	(299,934)	-75%

Situación Financiera

El balance consolidado de RLH al 31 de marzo de 2026 se muestra a continuación.

Estado de situación financiera consolidado				
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>				
Activos	Marzo 2026	Diciembre 2025	Var. a/a Anual	
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,123,817	2,021,343	102,474	5%
Cuentas por cobrar y partes relacionadas	1,815,812	1,936,676	(120,864)	-6%
Inventarios inmobiliarios	1,439,352	1,384,920	54,432	4%
Otras partidas de activo circulante	422,273	453,132	(30,859)	-7%
Activos circulantes	5,801,254	5,796,071	5,183	0%
Activo fijo e intangibles y crédito mercantil	26,544,780	26,151,043	393,737	2%
Inversión en asociadas	4,585,182	4,510,013	75,169	2%
Inventarios inmobiliarios	1,088,437	1,088,437	0	0%
Impuestos diferidos	2,354,832	2,287,448	67,384	3%
Instrumentos financieros derivados	32,840	5,975	26,865	450%
Cuentas por cobrar largo plazo	33,303	33,303	0	0%
Partes relacionadas a largo plazo	61,392	62,589	(1,197)	-2%
Activos no circulantes	34,700,766	34,138,808	561,958	2%
Total de activos	40,502,020	39,934,879	567,141	1%
Pasivos y Capital Contable				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	580,966	428,057	152,909	36%
Anticipo de Clientes	1,975,692	1,870,761	104,931	6%
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2,918,525	3,035,670	(117,145)	-4%
Pasivos a corto plazo	5,475,183	5,334,488	140,695	3%
Préstamos bancarios a largo plazo	16,170,370	15,871,736	298,634	2%
Impuestos diferidos	1,169,697	1,300,850	(131,153)	-10%
Cuentas por pagar a largo plazo	273,610	276,467	(2,857)	-1%
Partes relacionadas largo plazo	574,444	555,863	18,581	3%
Otras cuentas por pagar a largo plazo	103,470	125,785	(22,315)	-18%
Pasivos a largo plazo	18,291,591	18,130,701	160,890	1%
Total capital contable	16,735,246	16,469,690	265,556	2%
Total de pasivos y capital contable	40,502,020	39,934,879	567,141	1%

Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 31 de marzo de 2026 se muestra a continuación.

Estado de flujos de efectivo consolidado				
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>				
	31 de marzo 2026	31 de marzo 2025	Var. a/a anual	
Actividades de operación				
EBITDA	320,093	810,761	(490,668)	-61%
Flujos netos de efectivo proveniente de las actividades de operación	268,075	412,527	(144,452)	-35%
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(520,523)	(1,782,657)	1,262,134	-71%
Flujos netos de efectivo obtenidos de actividades de financiamiento	354,922	113,100	241,822	-214%
(Disminución) aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	102,474	(1,257,030)	1,359,504	-108%
(+) Efectivo al inicio del periodo	2,021,343	5,318,220	(3,296,877)	-62%
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	2,123,817	4,061,190	(1,937,373)	-48%

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

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